

bestemmingsplan

“Hotel Maashof”



Buro ROS

Ruimtelijke Ordening & Stedenbouw

Hulsel

i.o.v. Maashof

Status: Vastgesteld

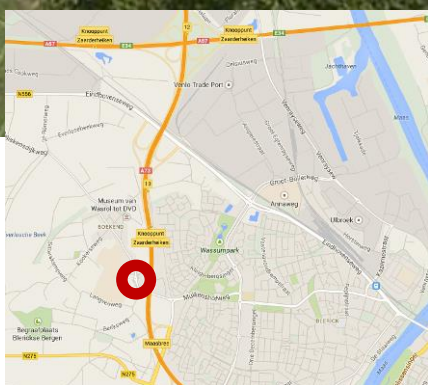
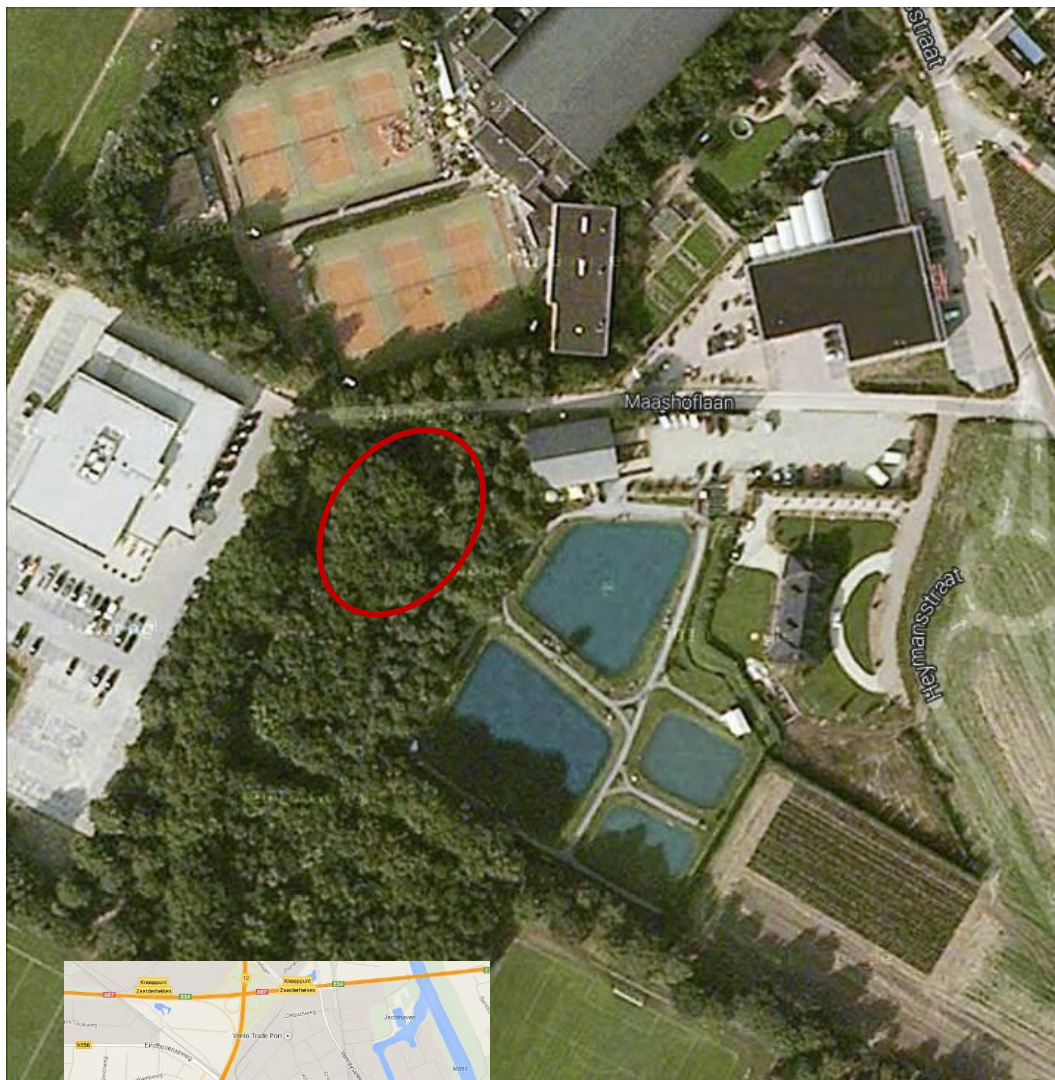
29 april 2015

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied en vigerend bestemmingsplan	7
1.3	Planvorm	8
1.4	Leeswijzer	8
2	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Bestaande situatie hotel Maashof	9
2.2	Toekomstige situatie hotel Maashof	11
2.3	Kockerseweg 111	13
2.4	Paddeweg ongenummerd	14
3	BELEIDSKADER	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Nationaal beleid	15
3.3	Provinciaal beleid	17
3.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	19
3.5	Gemeentelijk beleid	20
3.6	Conclusie beleidskader	26
4	ONDERZOEK	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Akoestiek	27
4.3	Luchtkwaliteit	28
4.4	Milieuhinder	30
4.5	Bodemkwaliteit	32
4.6	Waterhuishouding	32
4.7	Ecologie	36
4.8	Archeologie	39
4.9	Cultuurhistorie	40
4.10	Externe veiligheid	42
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	46
5.1	Algemeen	46
5.2	Toelichting op de regels	46
5.3	Handhaving	47
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	50
7.1	Overleg	50
7.2	Ontwerpfase	50
7.3	Vaststellingsfase	50

BIJLAGEN

- BIJLAGE 1: Overeenkomst Stichting het Limburgs Landschap
- BIJLAGE 2: Quicksan flora en fauna, Maashoflaan 1 te Boekend in de gemeente Venlo;
Econsultancy, rapportnr. 14041337, datum 25 april 2014
- BIJLAGE 3: Gecombineerd archeologisch en verkennend karterend booronderzoek
Econsultancy, rapportnr. 14041336, datum 29 augustus 2014
- BIJLAGE 4: Historisch bodemonderzoek, Maashoflaan 1 te Boekend in de gemeente Venlo
Econsultancy, rapportnr. 14041335, datum 2 mei 2014
- BIJLAGE 5: Advies Veiligheidsregio Limburg-noord
10 juli 2014, kenmerk UIT001784
- BIJLAGE 6: Advies Brandweerdistrict Venlo, vergroten hotel Maashoflaan 1 Venlo Blerick
datum 22 april 2015, kenmerk 558785
- BIJLAGE 7: Vooroverlegreactie Waterschap Peel en Maasvallei + Provincie Limburg
2 december 2014, kenmerk PaVH/JaBr/2014.28241 respectievelijk
Email 22 december 2014, onderwerp: Artikel 3.1.1 Bro Vooroverleg "Hotel Maashof", hierna te noemen het plan. (DocMan 2014/66665
- BIJLAGE 8: Raadsbesluit 29 april 2015



Afbeelding 1.1
Ligging plangebied (bron: google maps)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan betreft een juridisch-planologische regeling voor hotel Maashof in Boekend. Maashof is van oorsprong een forelvisserij. Het heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een recreatieonderneming, waar zowel de toeristische als de zakelijke bezoekers een comfortabele plek wordt geboden om te overnachten, te midden van de natuur, met vele recreatieve mogelijkheden en heerlijk eten en drinken.

De recreatieonderneming is voornemens om het bedrijf uit te breiden met een aantal hotelkamers en een congres/vergaderruimte.

Het achterliggend doel van initiatiefnemer is om hotel Maashof als één kwalitatief hoogwaardig (verblijfs)recreatief bedrijf betere toekomstmogelijkheden te geven vanuit een totaalconcept. Dit totaalconcept richt zich enerzijds op hoogwaardige verblijfs- en congresmogelijkheden voor zowel toeristische als zakelijke gasten en anderzijds op het aanbieden van ontspannende outdoor-activiteiten in de vorm van forelvissen, solextochten, handboogschieten, etc.

In aanvulling op het bestaand assortiment omvat het plan voor Maashof de volgende elementen:

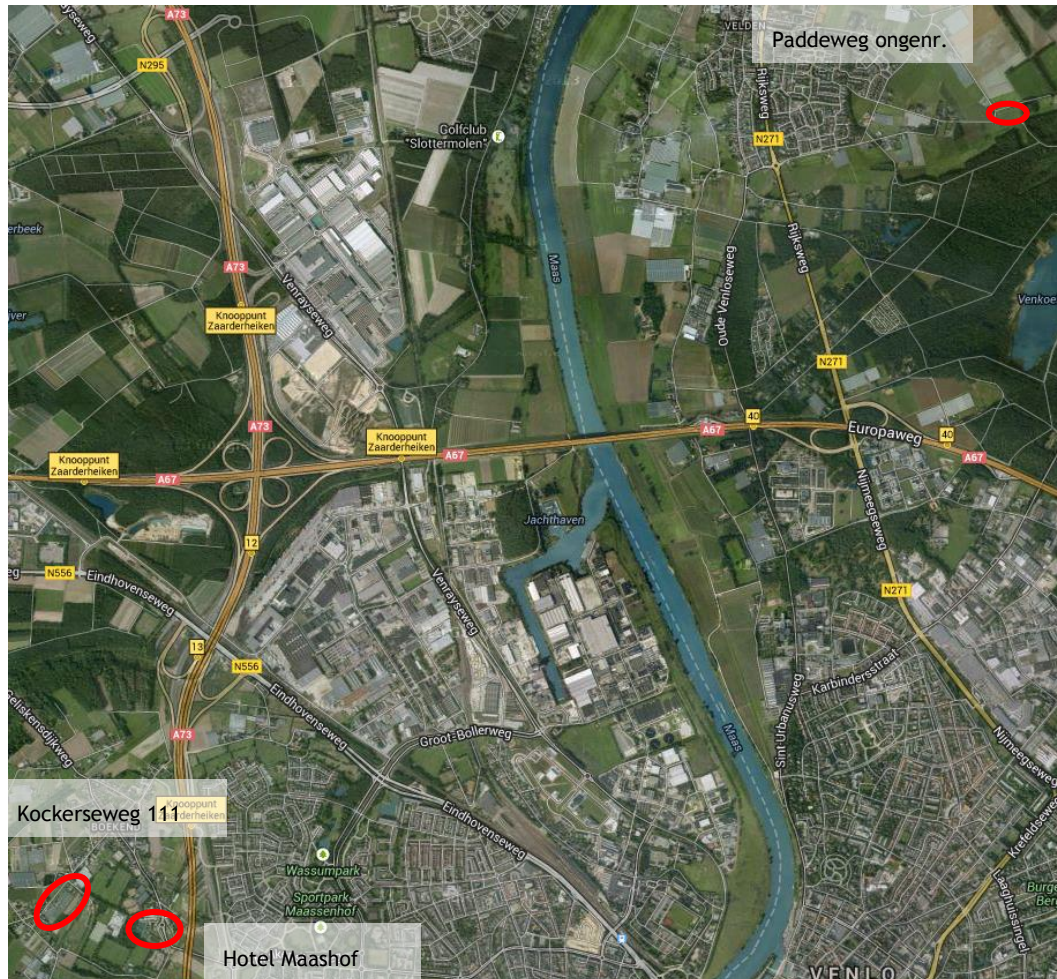
- uitbreiding hotel met 27 kamers en bijbehorende voorzieningen;
- congresruimte voor o.a. het organiseren van vergaderingen voor het bedrijfsleven.

De uitbreiding is voorzien aan de westzijde van het bestaande hotel. De benodigde ondergrond voor de uitbreiding wordt overgenomen van de gemeente Venlo.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, wordt de 1.475 m² bosgrond die noodzakelijk is voor de uitbreiding van hotel Maashof alsmede de bosbestemming ten zuiden van de bestaande bedrijfswoning gecompenseerd via een regeling met het Limburgs landschap.



Afbeelding 1.2: ligging uitbreiding Maashof t.o.v. rode contour verstedelijkt gebied Boekend



Afbeelding 1.3: ligging afzonderlijke locaties

Hotel Maashof ligt buiten de rode contour van het verstedelijkt gebied van de kern Boekend en maakt beleidsmatig dus deel uit van het buitengebied. Voorwaarde voor de uitbreiding van een bestaande recreatieve functie in het buitengebied is dat de aantasting van de omgevingskwaliteit van dat deel van het buitengebied wordt gecompenseerd door een versterking van de omgevingskwaliteit elders in het buitengebied. Deze voorwaarde komt voort uit het provinciale beleid genaamd 'Limburgs Kwaliteitsmenu'. Op 18 december 2009 is door Provinciale Staten van de provincie Limburg de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' vastgesteld. Deze POL-aanvulling vormt het kader voor het Limburgs Kwaliteitsmenu. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is door Gedeputeerde Staten op 12 januari 2010 vastgesteld.

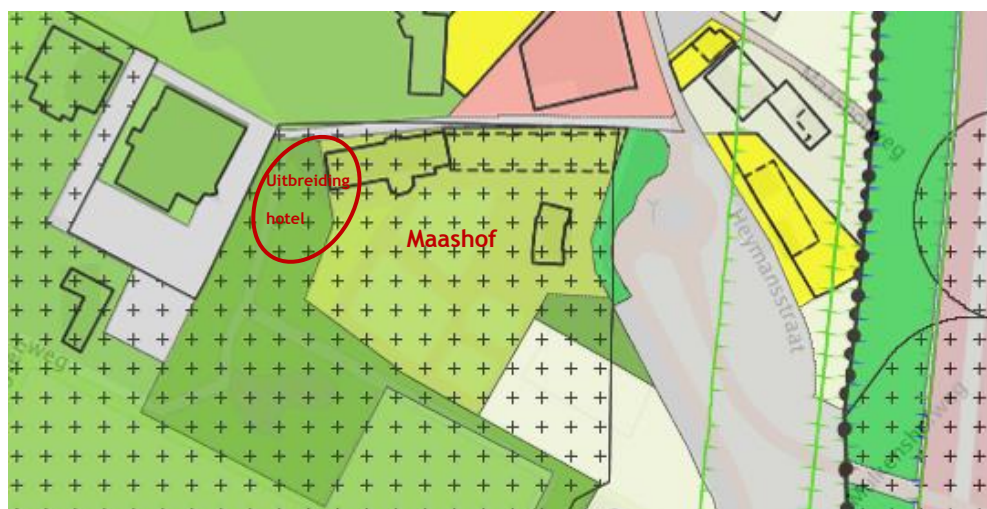
In het geval van hotel Maashof wordt aan deze voorwaarde voldaan door sloop van tuinbouwkassen (ontglazing) op de locatie Kockerseweg 111 te Boekend, waarbij tevens de bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd tot burgerwoning. Daarom regelt onderhavig bestemmingsplan tevens de bestemming van de locatie Kockerseweg 111.

Tot slot is de ontwikkeling voorzien in een bosperceel en wordt de bosbestemming ten zuiden van de bestaande bedrijfswoning gewijzigd in de bestemming recreatie. Het verlies aan bosareaal moet op basis van de Boswet worden gecompenseerd. Ter voldoening aan de Boswet heeft initiatiefnemer een overeenkomst gesloten met Stichting het Limburgs Landschap. In deze overeenkomst is de boscompensatie zeker gesteld, waarbij de Stichting het Limburgs Landschap de boscompensatie voor hotel Maashof realiseert op een perceel aan de Paddeweg te Venlo. Om de boscompensatie ook planologisch zeker te stellen, regelt het onderhavige bestemmingsplan ook de bestemming van het compensatieperceel aan de Paddeweg.

Een nadere omschrijving van het initiatief wordt gegeven in hoofdstuk 2.

1.2 Ligging plangebied en vigerend bestemmingsplan

Hotel Maashof ligt aan de Maashoflaan ten zuiden van de kern Boekend in de gemeente Venlo. Het bedrijf wordt begrensd door Fit Focus (westen) sportpark Maassenhof (zuiden en westen), achterzijde van Health & Racketclub Venlo (noorden), De Boerenbond (noorden), Heymanstraat/A73 (oosten).



Afbeelding 1.4: Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Kern Boekend'

Hotel Maashof is gelegen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Boekend', dat is vastgesteld door de gemeente Venlo op 25 maart 2010.

Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Recreatie' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

De gronden waarop de uitbreiding is voorzien, zijn bestemd als 'Bos' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in voornoemde ontwikkeling.

1.3 Planvorm

Het bestemmingsplan “Hotel Maashof” bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, bestaande uit één blad met tekeningnummer NL.IMRO.0983.BP201413HOTMAASHOF-VA-01, is de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaring, het zogenaamde renvooi. Hierin zijn ook de eventuele aanduidingen opgenomen. Het renvooi legt een verbinding tussen de bestemmingen op de kaart en de regels.

De aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding in dit plan juridisch gezien geen betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid ervan (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Regels

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop bevindende opstallen. De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat onder andere definities van de gebruikte begrippen en regels omtrent de wijze van meten. Het tweede hoofdstuk bevat de bestemmingsregels. Hoofdstuk drie behandelt de antidubbeltelbepaling en algemene gebruiksregels. Het laatste hoofdstuk bevat de overgangs- en slotregels.

Toelichting

In de toelichting is de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld. Hierbij komen o.a. het beleidskader, de huidige situatie van het plangebied en omgeving, de juridische regeling en de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Tevens wordt er verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en inspraak.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk twee geeft een beschrijving van het huidige plangebied en de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. In hoofdstuk drie wordt een overzicht gegeven van het vigerend beleidskader. Er wordt aandacht besteed aan het voor het plangebied relevante rijks-, provinciaal/regionaal- en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk vier behandelt de onderzoeken naar de sectorale aspecten. De juridische planbeschrijving wordt in hoofdstuk vijf weergegeven en de economische uitvoerbaarheid van het plan in hoofdstuk zes.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie hotel Maashof

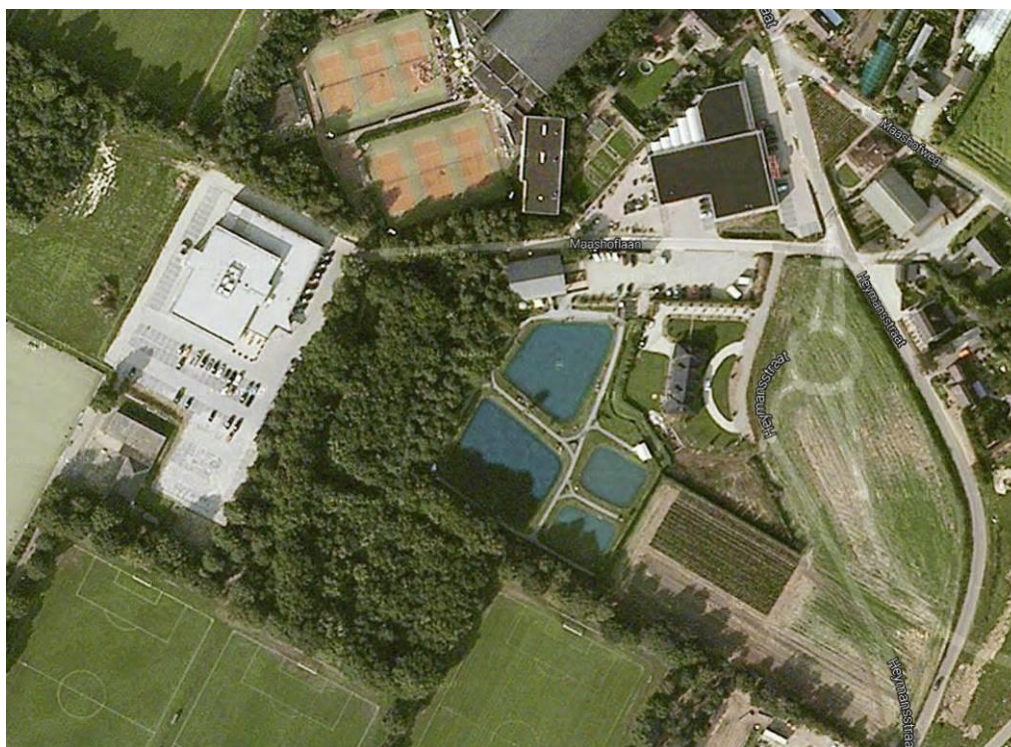
Ontstaansgeschiedenis

Hotel Maashof is begonnen als Forellenvijvers Maashof en bijbehorende bedrijfsgebouwen. Deze zijn in 2000 aangelegd/gebouwd toen de familie Beurskens in verband met de aanleg van de autoweg A73 Zuid hun woning met bedrijfsgebouwen moest verplaatsen. De toenmalige bedrijfswoning is verplaatst, er zijn een viertal forellenvijvers aangelegd en er is een bedrijfsgebouw gerealiseerd.

De exploitatie van het familiebedrijf met forellenvijvers en ondersteunende horeca werd aanvankelijk uitgevoerd door de ouders Beurskens en zonen. Geleidelijk werden de zonen meer betrokken in de bedrijfsvoering in het kader van de bedrijfsopvolging. Inmiddels hebben de zonen het familiebedrijf overgenomen van de ouders.

Om de marktpositie van het familiebedrijf te versterken is er in 2006 gekozen voor een verbreding van de bedrijfsactiviteiten. Dit heeft o.a. geresulteerd in de ontwikkeling van 24 hotelkamers, het verder ontplooiën van de horecafunctie met o.a. een restaurant en een (dag-)café, het instellen van arrangementen in combinatie met de verblijfsmogelijkheden. In dit totaalconcept kan het bedrijf zich aanvullend richten op de markt van groepen, zowel in de recreatieve sfeer (m.n. weekend) als in de zakelijke sfeer (m.n. midweek).

Inrichting plangebied en omgeving



Afbeelding 2.1.: luchtfoto plangebied en omgeving (bron: Google Maps)

Hotel Maashof ligt in de zuidelijke kernrandzone van de kern Boekend in de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied. De accommodatie ligt grotendeels ingesloten in sportpark Maassenhof met onder andere hockey- en voetbalvelden. Het sportpark is met houtopstanden omzoomd. Op het sportpark staan diverse clubgebouwen.

Aan de Heymansstraat (noordzijde) staan twee tennishallen en zijn er diverse buitenbanen voor het tennis. Naast de twee tennishallen staat op dit sportpark ook het gebouw van een sportschool die te bereiken is via de Maashoflaan.

Aan de Heymansstraat (noordzijde) ligt tegenover de ingang van hotel Maashof de winkelhal van de Boerenbond. Vanuit het plangebied is er zicht op de achterzijde en bijbehorende parkeerplaats van de Boerenbond.

Tussen het sportpark en hotel Maashof (westzijde) is een perceel bosgrond gelegen, dat in eigendom is van de gemeente Venlo. Het betreft een karakteristiek kaphoutbosje met voornamelijk eikenbomen met meerdere vertakkingen vanuit de stam. Verder is in het bos een verhard wandel- en fietspad aangelegd.

Oostelijk van het plangebied is de rotonde Heymansstraat - Mulkenshof gelegen. Via deze rotonde wordt de kern Boekend ontsloten richting de kern Blerick (Mulkenshof) en het buitengebied rond Boekend (Heymansstraat). Tot slot is ten zuidoosten van het plangebied een perceel landbouwgrond gelegen.

De inrichting van het plangebied bestaat in hoofdzaak uit robuust groen en water. Het robuuste groen bestaat uit loofhoutopstanden in het westelijke en zuidelijke deel van het plangebied. Door dit groen is het sportpark niet zichtbaar vanuit het plangebied, waardoor rust en ruimte kan worden ervaren. Het water staat uit twee grote en twee kleinere visvijvers. Tussen en rondom de vijvers is een pad en gras gelegen. In het noordelijke deel van het plangebied zijn de bedrijfsgebouwen gesitueerd. Om de landelijke sfeer te behouden is de bebouwing uitgevoerd in één lager gelegen bouwlaag (souterrain) met daarboven één bouwlaag met kap. Ten zuiden van de bebouwing is een terras gelegen, dat uitzicht biedt over de visvijvers en het groen. De entree van de accommodatie en het bijbehorend parkeerterrein is in het noordoostelijke deel van het plangebied gelegen, direct aansluitend aan Maashoflaan.

Landschappelijke ondergrond

Hotel Maashof is gelegen aan de binnenbocht van een Pleistocene Maasmeander, thans Koelbroek genoemd. De directe omgeving van hotel Maashof kan worden gekarakteriseerd als een kampenlandschap waar in de Middeleeuwen grote, vaak omgrachte, boerderijen werden gesticht. Voorbeelden hiervan zijn ondermeer Boekenderhof, Echtenray, Mulkenshof, Maashof, Egerboschhof en Heershof.

De geologische ondergrond van hotel Maashof e.o. wordt bepaald door de voormalige aanwezigheid van de Maas. Het stroomgebied van deze rivier is vandaag de dag nog duidelijk herkenbaar in de structuur van het landschap, onder andere in de morfologische opbouw van het dorp Boekend, waarvan de oudst bewoonde delen aan de rand van het vruchtbare gebied zijn ontstaan.

Als gevolg van een miljoenen jaren durend erosieproces heeft de Maas een insnijding in het landschap gevormd. De ondergrond bestaat ter plaatse vooral uit geërodeerd zand. Op de terrasranden bestond het functionele gebruik van de grond voornamelijk uit landbouw.



Afbeelding 2.2.: Topografie Boekend in 1810

2.2 Toekomstige situatie hotel Maashof

Uitbreiding

Het voorliggende bestemmingsplan is gericht op de uitbreiding van de bestaande hoofdgebouw met 27 hotelkamers, een nieuwe zaal en bijbehorende voorzieningen. In aansluiting op de bestaande bebouwing wordt de uitbreiding uitgevoerd in één lager gelegen bouwlaag (souterrain) met daarboven één bouwlaag met kap. De hotelkamers zijn voorzien in het souterrain en de eerste bouwlaag. De nieuwe zaal is gesitueerd in de kap.

Om de uitbreiding mogelijk te maken wordt een perceel bosgrond verworven van de gemeente Venlo. Met de situering van de nieuwe bebouwing is zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige bomen. Deze bomen bepalen namelijk in grote mate het (cultuurhistorische) karakter en de sfeer van het gebied. Behoud van deze sfeer draagt bij aan het rustieke karakter dat hotel Hotel Maashof wil uitdragen, alsmede de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing.



Afbeelding 2.3.: tekening Janssen Wuts Architecten, datum 6-11-2013, nummer 13038A



Afbeelding 2.4.: zij aanzicht achtergevel nieuwbouw

Ontsluiting en parkeren

De situering en de ontsluiting van het parkeerterrein van hotel Maashof wijzigt nagenoeg niet als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Door een efficiëntere inrichting van het parkeerterrein worden een aantal extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Verder heeft hotel Maashof een overeenkomst gesloten met de BoerenBond voor het gebruik van de parkeerplaatsen op het parkeerterrein van de BoerenBond aan de overzijde van de Maashoflaan. Daarmee is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Bestemming

In 2007 is een planologische procedure doorlopen voor de eerste uitbreiding van de forellenvisserij (zie onder ontstaansgeschiedenis hotel Maashof). Deze planologische ontwikkeling is vooralsnog niet doorvertaald in het geldende bestemmingsplan 'Kern Boekend' en betreft in hoofdzaak het opnemen van een bestemming 'Horeca' op alle bestaande en nieuwe bedrijfsgebouwen, inclusief bijbehorend terras en voorzieningen. Voor de overige gronden wordt de bestemming 'Recreatie' gehandhaafd.

Verder is in het bestemmingsplan 'Kern Boekend' per abuis niet voorzien in een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid voor het realiseren van een Bed & Breakfast bij de bedrijfswoning en zijn de gronden naast de bedrijfswoning bestemd als 'Bos'. Deze wijzigingen maken eveneens onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan.

2.3 Kockerseweg 111

Het perceel aan de Kockerseweg 111 is gelegen aan de zuidwestzijde van de kern Boekend op circa 350 meter ten westen van de locatie van hotel Maashof. Het perceel is in gebruik als tuinbouwgebied, voorzien van een glastuinbouwkas (+/- 8.500 m²), een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning. In het kader van de uitbreiding van hotel Maashof worden de glastuinbouwkassen gesaneerd. De feitelijke sloop is voorzien in 2017. De bedrijfswoning blijft intact en wordt herbestemd tot burgerwoning.



Afbeelding 2.5.: luchtfoto locatie Kockerseweg 111 en omgeving (bron: Google Maps)

2.4 Paddeweg ongenummerd

Het perceel Paddeweg ongenummerd is gelegen in het buiten gebied ten oosten van de kern Velden. Het perceel is in gebruik als grasland. In het kader van de ontwikkeling van hotel Maashof wordt het perceel ten dele (1.500 m²) ingezet voor de noodzakelijke boscompensatie. Om de boscompensatie planologisch te borgen wordt het perceel Paddeweg ongenummerd ten dele bestemd als 'Natuur'.



Afbeelding 2.6: luchtfoto en aanduiding boscompensatie (rood nr. 3) Paddeweg ongenummerd

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor het plangebied relevante vigerende beleidskader. Paragraaf 3.2 besteedt aandacht aan het nationaal beleid. Het provinciaal en regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 3.3 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.4. In paragraaf 3.5 is de conclusie van het beleidskader voor het plangebied weergegeven.

3.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012.

Nederland moet concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig zijn in 2040. Dit is het uitgangspunt van de SVIR. Om dit te bereiken moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. De ruimtelijke ordening wordt zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven gebracht. Provincies en gemeenten krijgen meer verantwoordelijkheden en beleidsvrijheid (decentraal, tenzij) en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk zet zich met name in op de drie hoofddoelen:

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

Naast het benoemen van bovenstaande beleidsdoelen onderscheidt het Rijk 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (ketenmobiliteit en multimodale knooppunten);
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;

7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Voor de uitbreiding van hotel Maashof houdt bovenstaande in dat het Rijk hier geen rechtstreekse beleidsdoelstellingen voor heeft geformuleerd. De in de oude Nota Ruimte opgenomen doelstellingen voor recreatie in de Nationale Landschappen zijn allen met de SVIR komen te vervallen. Het enige dat ten aanzien van recreatie direct wordt gesteld is dat deze onderdeel is van een concurrerend Nederland. Bij deze concurrentiekracht gaat het niet alleen om kwalitatief hoogwaardige ruimte voor werken, verplaatsen en wonen (waaronder differentiatie in woonmilieus, het belang van openbaar vervoer voor de stedelijke regio en multimodaliteit ten behoeve van logistiek), maar ook om voldoende aanbod van onderwijs, cultuur, toegankelijk groen en recreatiemogelijkheden. Dit wordt ook wel de 'quality of life' genoemd. De uitbreiding van hotel Maashof levert een bijdrage aan deze 'quality of life'. Deze ontwikkeling gaat tevens gepaard met sloop van tuinbouwkassen in het buitengebied (Kockerseweg 111) en de ontwikkeling van natuur (Paddeweg ongenr.), dat ten goede komt aan de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied van Venlo.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundamenten
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie (met uitzondering van radar).

Met betrekking tot dit bestemmingsplan geldt dat deze niet is gelegen in een beschermingszone conform de Barro en derhalve niet van toepassing is.

3.3 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is vastgesteld op 22 september 2006 (geactualiseerd in januari 2011). Het POL vervangt het streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplannen. Tevens bevat het POL de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast vormt het POL 2006 een economisch beleidskader en een welzijnsplan op hoofdlijnen (voor zover het de fysieke elementen van economie, zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft). Het POL bevat een visie op de ontwikkeling van Limburg en de provinciale rol opvatting daarbij. Per onderwerp wordt voor de uitwerking verwezen naar aparte beleidsnota's, uitvoeringsprogramma's of verordeningen.

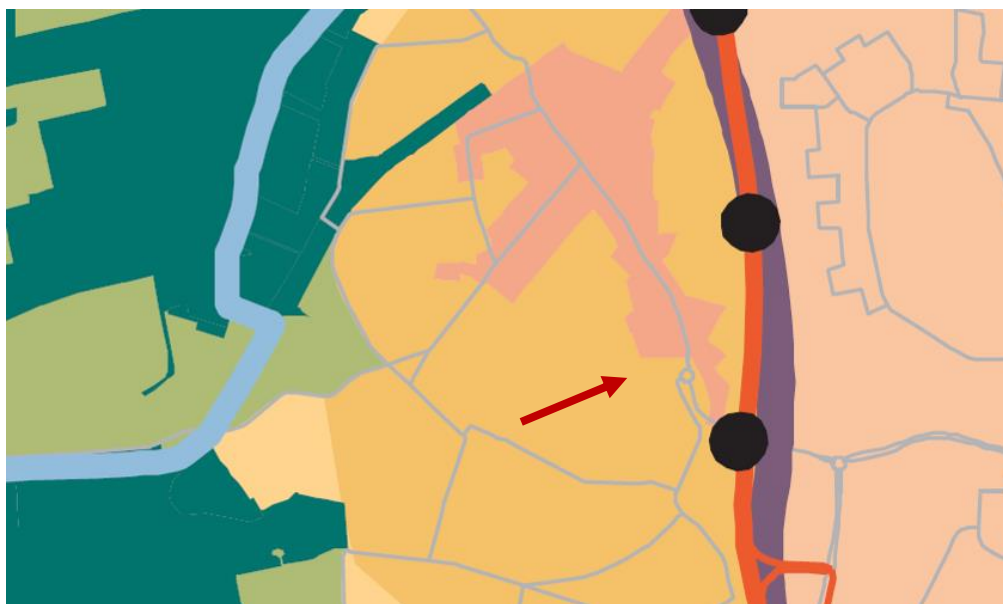
In de hoofdlijnen van het beleid wordt in het POL gewerkt met een aantal perspectieven of profielen. De provincie Limburg wil bijdragen aan een gevarieerde en optimale kwaliteit van de leefomgeving in steden, dorpen en op het platteland, rekening houdend met de diversiteit van de inwoners van Limburg: oud en jong, allochtoon en autochtoon, valide en minder valide. Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuw POL dat in 2014 in werking zal treden.

Het landelijk gebied moet ook in de toekomst vitaal blijven, met voldoende dynamische plattelandskernen om een goed woon- en leefklimaat voor de hier wonende en werkende bevolking te bieden. Belangrijke elementen hierbij zijn het in stand houden van kwaliteit en vitaliteit van het platteland en de instandhouding van cultureel erfgoed binnen Limburg. Het actief verder ontwikkelen van een robuuste ecologische structuur en veerkrachtige watersystemen is ondermeer nodig om de gevolgen van klimaatsveranderingen op te vangen, maar ook om zorg te dragen voor een goede leefomgeving en economisch vestingklimaat. Op tal van terreinen is een kwaliteitsslag aan de orde. Naast landbouw, toerisme en vrijetijdseconomie geldt dat ook voor bv. natuur, water en landschap. De provincie ziet daarbij kansen voor het combineren van rode ontwikkelingen met het versterken van landschap en cultuurhistorische waarden en de verdere ontwikkeling van natuur. De vrijetijdseconomie is hierbij een belangrijke sector om bij te dragen aan het versterken van de sociaal-economische structuur in de regio. De provincie wil deze sociaaleconomische structuur versterken, zodat deze sector verder kan groeien. Hiervoor moet worden ingezet op vernieuwing, imago en ruimte. De noodzakelijke professionalisering en beperkte schaalvergroting in de sector vraagt om een kwaliteitsimpuls. De provinciale ambitie is om de kwaliteitsverbetering van het toeristisch product te laten samengaan met verbetering van de omgevingskwaliteit, het realiseren van nieuwe natuur, het oplossen van knelpunten binnen de EHS of landschapsbeheer. Een goede omgevingskwaliteit is immers de basisvoorwaarde voor een bloeiende toeristische en recreatieve sector.

De provincie zet in op recreatief medegebruik van natuur en infrastructuur. Een belangrijke flankerende inspanning is de versterking van het toeristisch imago van Limburg. Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden in een gebied worden in het POL2006 (actualisatie 2011) negen perspectieven onderscheiden. Elke zone of deelgebied in Limburg hoort, qua kenmerken en ontwikkelingsrichting, tot één van die perspectieven.

Perspectieven

Aan het grondgebied van de provincie Limburg worden in het POL2006 verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan. De gronden van het plangebied behoren tot perspectief 5a 'Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme' en grenst aan gronden die behoren tot perspectief 6a 'Plattelandskern Noord- en Midden Limburg'.



Afbeelding 3.1.: Uitsnede plangebied POL perspectievenkaart

Perspectief 5a heeft betrekking op gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter en komt alleen in Noord- en Midden-Limburg voor. Binnen P5 komen op kleinere schaal woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur voor. Op lokale schaal zijn natuur- en landschapswaarden aanwezig, zoals landschapstructurerende lijnbeplantingen, leefgebieden van amfibieën en dassen, beken en waardevolle cultuurhistorische en monumentale elementen.

Kortom, de inrichting van deze gebieden wordt in belangrijke mate bepaald door de landbouw met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid van omgevingskwaliteiten.

Binnen dit perspectief wordt ruimte geboden aan de optimale ontwikkeling van land- en tuinbouw in al haar diversiteit. Nieuwe ontwikkelingen dienen plaats te vinden met het respect voor de aanwezige kwaliteiten in het gebied.

Ook verbreding van de plattelandseconomie is een belangrijk streven in de P5a-gebieden. Hierbij wordt nadrukkelijk een bijdrage aan het behoud en de versterking van de natuur- en landschapskwaliteit verwacht. Mogelijkheden bestaan er voor de toeristische sector, voor verbrede landbouw en voor kleinschalige dienstverlenende bedrijven (vrijkomende agrarische bebouwing: VAB).

Toerisme

Toerisme is een belangrijke economische sector voor Limburg, van belang bovendien voor de kwaliteit en vitaliteit van het platteland en de instandhouding van cultureel erfgoed binnen Limburg. Die positie wil Limburg verder versterken, zodat de sector verder uit kan groeien tot vrijetijdseconomie. Daarvoor is nodig: vernieuwing, imago en ruimte. De vergrijzing wordt zeker voor deze sector als een ontwikkeling gezien die kansen biedt. Die kansen moeten benut worden. De provincie nodigt ondernemers uit om haalbare plannen te ontwikkelen die inspelen op de toenemende vraag naar kwaliteit van verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen (comfort, ruimte) en tegelijkertijd bijdragen aan verbetering van de omgevingskwaliteit, zoals het realiseren van nieuwe natuur, het oplossen van knelpunten binnen de ecologische hoofdstructuur (gebiedsgerichte saldobenadering) en landschapsbeheer.

Conclusie

Het provinciaal beleid, zoals verwoord in het POL2006, voorziet in het verschaffen van mogelijkheden van recreatieve initiatieven in het buitengebied. Ontwikkeling van recreatie is ook één van de doelstellingen van perspectief 5, dit is echter alleen mogelijk wanneer tegelijkertijd een bijdrage wordt geleverd aan verbetering van de omgevingskwaliteit. De uitbreiding van hotel Maashof, in combinatie met een versterking van het landschap door sloop van tuinbouwkassen (Kockerseweg 111) en de realisatie van natuur (Paddeweg ongenr.) past geheel binnen deze voorwaarde. Voor de realisatie van de uitbreiding zal compensatie plaatsvinden.

3.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld. Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is gebaseerd op het idee dat bebouwing in het buitengebied leidt tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies moet worden gecompenseerd. Daartoe heeft de provincie per type functie bepaald welke minimale bijdrage aan verbetering van kwaliteit van natuur en landschap moet worden geëist, bovenop een goede landschappelijke inpassing van het initiatief zelf. Het LKM richt zich op relatief kleinschalige ontwikkelingen vanuit het particulier initiatief en niet op gebiedsontwikkeling.

Bij gebiedsontwikkeling gaat het namelijk niet om individuele bouwprojecten die individueel een kwaliteitsbijdrage moeten leveren, maar om een integraal plan waar de komst van nieuwe bebouwing zelf een onderdeel vormt van de kwaliteitsverbetering en waarbij het versterken van natuurlijke, landschappelijke, recreatieve, economische en sociale kwaliteiten reeds op gebiedsniveau is vormgegeven.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bestaande provinciale instrumenten als VORM (Verhandelbare OntwikkelingsRechtenmethode), Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en BOM+ (Bouwkavel op Maat plus), geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Er is nu sprake van één integrale regeling, waarin een aantal modules wordt onderscheiden, waarbij per module de specifieke extra condities en voorwaarden worden aangegeven.

Een belangrijke verandering hierbij is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu in handen van de gemeenten wordt gelegd. De gemeente Venlo hanteert voor het

bepalen van investering in de kwaliteitsverbetering (vooralsnog) de richtlijnen uit het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Concreet betekend het Limburgs Kwaliteitsmenu voor hotel Maashof het volgende:

Op grond van het provinciale beleid is sprake van 'niet gebiedseigen recreatie in het buitengebied' en dient er naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing ook sprake te zijn van een kwaliteitsbijdrage. Dit ter compensatie van de inbreuk die door de ontwikkelingen wordt gedaan in het buitengebied. De functie had immers ook binnen een kern of de stadsregio een plaats kunnen krijgen. Voor de uitbreiding van niet gebiedseigen, meer rode R&T ontwikkelingen geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 25 per m2 bedrijfsvloeroppervlakte.

De gemeente kan op basis van deze minimumhoogte een eigen benadering of berekeningswijze gebruiken, afhankelijk van de lokale situatie. Gezien de ingekapselde ligging van hotel Maashof in het sportpark en de ligging tegen de kern Boekend vraagt de lokale situatie niet om een bijdrage boven de drempelwaarde.

Als gevolg van de ingekapselde ligging van hotel Maashof in het sportpark is de accommodatie in de bestaande situatie al volledig landschappelijk ingepast. Verdere inpassing is niet noodzakelijk. De kwaliteitsbijdrage voor de ontwikkeling van 1.630 m2 bruto vloeroppervlak 'niet gebiedseigen recreatie in het buitengebied' bedraagt € 40.750,-.

In afstemming met de gemeente Venlo wordt de compensatie in het kader van het LKM gerealiseerd door middel van de sloop de tuinbouwkassen op de locatie Kockerseweg 111. Daarnaast vindt in het kader van boscompensatie natuurontwikkeling plaats op het perceel Paddeweg ongenr.

3.5 Gemeentelijk beleid

Visie Venlo 2030

De 'Visie Venlo 2030' is een document dat de algemene richting van de stad aangeeft. Sectorplannen en beleidsnota's moeten verder invulling geven aan deze visie. Rode draad in de visie vormen vijf wensbeelden:

Aspecten die van strategisch belang zijn voor de toekomst en die richting geven aan de ontwikkeling van beleid en programma's. De vijf wensbeelden zijn:

1. Stad voor jong en oud;
2. Duurzame stad;
3. Grensverleggende stad;
4. Logistiek & industrieel knooppunt;
5. Veelzijdige culturele stad.

Ad 1

De bevolkingssamenstelling verandert de komende jaren: er treedt een sterkte vergrijzing op. Als centrumstad in de regio, met de daarbij horende voorzieningen, zal Venlo in de toekomst extra aantrekkingskracht hebben op ouderen uit de regio. De voorzieningen zullen dan echter op peil

moeten zijn. Ook veiligheid en leefbaarheid, aspecten waar ouderen zeer gevoelig voor zijn, zullen gewaarborgd moeten worden. Om de stad leefbaar te houden zal er aandacht moeten zijn om jongeren vast te houden. Hierbij horen voorzieningen als onderwijs, sport, cultuur en voldoende werkgelegenheid. De onderhavige ontwikkeling draagt bij aan een toename van het aantal recreanten naar Boekend en omgeving. Dit heeft een positief effect op het voorzieningenniveau alsmede op het ontplooiën van extra werkgelegenheid.

Ad 2

In de visie “Duurzame stad” staat onder andere een leefbare woonomgeving centraal. De kwaliteit van de leefomgeving is namelijk een belangrijke factor in het realiseren van een duurzame stad. De aanwezigheid en het niveau van voorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de verkeersveiligheid bepalen onder meer die kwaliteit.

De onderhavige ontwikkeling biedt zowel passieve als actieve landschapsbelevings- en recreatieve gebruiksmogelijkheden voor diverse leeftijdsgroepen ter behoud van een duurzame leefomgeving. Daarnaast wordt de landschappelijke kwaliteit versterkt door de sloop van ontsierende tuinbouwkassen op de locatie Kockerseweg 111 en natuurontwikkeling op de locatie Paddeweg ongenr.

Ad 3

Om de rol van centrumstad te kunnen vervullen is samenwerking nodig met andere gemeenten in de regio. Deze rol van Venlo als centrumstad krijgt concreet gestalte in voorzieningen op het gebied van openbaar bestuur, gezondheidszorg, onderwijs en cultuur. Dit aspect is minder relevant voor de onderhavige ontwikkeling.

Ad 4

Venlo moet een vernieuwende stad zijn. Venlo biedt aan haar bewoners en alle mensen die er hun brood verdienen een zekere toekomst op arbeidsmarktgebied. Venlo is en blijft een werkstad. Meer commerciële dienstverlenende bedrijven, maar ook meer non-profit organisaties en overheidsinstellingen zorgen ervoor dat Venlo aantrekkelijk wordt gevonden door mensen met hogere inkomens. Venlo wil zich ontwikkelen tot een kenniscentrum. Op dit moment is Venlo een intermodaal knooppunt. Multimodaliteit staat voorop waar het gaat om het faciliteren van de logistieke sector. Venlo wil daarnaast in de veranderende markt van de glastuinbouw meegaan. Noord-Limburg is een belangrijke leverancier van groenten, bomen, struiken en planten. De stad wil graag een groene landbouwstad zijn. Ruimte bieden aan innovatieve landbouwmethoden. De onderhavige ontwikkeling speelt in op deze behoefte door het bieden van overnachtingsmogelijkheden voor zowel de zakelijke als recreatieve markt alsook door het bieden van overlegmogelijkheden in daarvoor geschikte zalen. De ontwikkeling versterkt het zakelijke en recreatieve voorzieningenaanbod. Daarnaast versterkt de ontwikkeling de landschapskwaliteit, dat bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van het buitengebied van Venlo.

Ad 5

Venlo wil het culturele kloppend hart zijn van de regio. De binnenstad functioneert als dé aangewezen plek voor centrale voorzieningen en evenementen waar alle inwoners van de gemeente en de regio bij zijn gebaat. Een bruisende binnenstad vormt het surplus bovenop hetgeen in de verschillende stadsdelen is te vinden. Voor alle inwoners bestaan ruime mogelijkheden voor een actieve cultuurbeleving. Het fundament van de plaatselijke cultuur wordt gevormd door het veelzijdige verenigingsleven, de veelheid van kleinschalige initiatieven en door de continuïteit van enkele meer grootschalige festiviteiten. De veelzijdigheid van het aanbod wordt versterkt, zodat inwoners met verschillende culturele achtergrond elkaar vaker ontmoeten. De onderhavige ontwikkeling speelt in op de recreatieve vraag door een versterking van het recreatieve voorzieningenniveau.

Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015

De Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015, gewijzigd n.a.v. nieuwe Wro 2008 (vastgesteld 25 maart 2009), is het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Deze visie is gebaseerd op een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociaal culturele waarden van de gemeente Venlo. De Structuurvisie is daarmee het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen in Venlo. De doelstellingen in de visie hebben betrekking op drie thema's:

1. Centrumstad in een grenzeloze regio
2. Leefbare stad
3. Stad in het Maasdal

Ad 1

Venlo heeft de ambitie om zich te profileren als een centrumstad, met een dienstverlenende functie, voor zowel Noord en Midden Limburg als het aangrenzende voorland van het Duitse Ruhrgebied, op het gebied van openbaar bestuur, onderwijs, gezondheidszorg en cultuur, en om continuering van haar functie als Euregionaal logistiek en distributiecentrum. De stad heeft ook een centrumfunctie op het gebied van werkgelegenheid, agrologistiek, detailhandel, toerisme en evenementen. De aansluiting van Venlo op regionale en nationale infrastructuur is voor dit thema van belang. De onderhavige ontwikkeling draagt bij aan het zakelijke en recreatieve aanbod voor verblijfsmogelijkheden, congresmogelijkheden en ontspanningsmogelijkheden op een bereikbare locatie.

Ad 2

Een leefbare stad is een stad waar bewoners en bedrijven vorm kunnen geven aan een eigen plek, waar met genoeg gewoond en gewerkt kan worden en waar het aangenaam is om te verblijven. In de fysiek ruimtelijke ontwikkeling van Venlo gaat het om huisvesting en dagelijkse voorzieningen (detailhandel, commerciële dienstverlening, ambacht en nijverheid, zorg, onderwijs, sport en recreatie) afgestemd op behoeften van diverse leeftijdsgroepen en leefstijlen, de bereikbaarheid van buiten de directe woonomgeving gelegen voorzieningen, werkgelegenheid en recreatiegebieden, en een veilige, goed beheerde en afwisselende omgeving. De uitbreiding van hotel Maashof levert een bijdrage aan de versterking van de

leefbare stad en een aantrekkelijk buitengebied. Het recreatieve en zakelijke aanbod versterkt het aangenaam verblijven. De sanering van tuinbouwkassen en de ontwikkeling van natuur maken het buitengebied aantrekkelijker.

Ad 3

Venlo hecht belang aan de ontwikkeling van natuur-, recreatie- en agrarische gebieden. Er moet ook aandacht en waardering zijn voor het culturele erfgoed dat sterker in het voetlicht moet komen. Het streven naar behoud heeft zowel te maken met het doorgeven van kwaliteiten naar toekomstige generaties, als ook het besef dat de mens onderdeel is van een kwetsbaar ecologisch systeem dat mede in het ruimtelijk beleid bescherming vereist. Om de gewenste doelstellingen te kunnen realiseren heeft de gemeente Venlo gekozen voor het structuurconcept “Krachtige kernen in een robuust casco”. Dit structuurconcept gaat uit van het handhaven van de afzonderlijke woon- en werkkernen in een stedelijk netwerk, gescheiden door groene zones met een hoge ecologische en recreatieve waarde. Hotel Maashof past in het concept “Krachtige kernen in een robuust casco”. Door deze ontwikkeling wordt naast het versterken van de recreatieve en zakelijke faciliteiten in de regio ook een kwaliteitsbijdrage geleverd aan het versterken van het omliggende landschap door ontglazing van de locatie Kockerseweg 111 en natuurontwikkeling op het perceel Paddeweg ongenr.

Ontwikkelingsvisie Horeca (2007)

Voor horeca is het beleid vastgelegd in de Ontwikkelingsvisie Horeca (2007). In Boekend is met name sprake van verspreid liggende horeca. Nieuwe initiatieven moeten de verzorgingsstructuur versterken en passen bij het draagvlak in het verzorgingsgebied. Bestaande horecavestigingen worden daarom bestemd als “Horeca”. Hierbij wordt bestemmingsplantechnisch een differentiatie aangebracht conform het Handboek.

Maashof is een bestaand hotel - restaurant in de kern Boekend. Per abuis is in het bestemmingsplan ‘Kern Boekend’ de locatie niet bestemd als ‘Horeca’ overeenkomstig de planologische procedure in 2007.

Daarnaast levert de onderhavige ontwikkeling een stevige bijdrage aan versterken van het bestaande recreatieve en zakelijke voorzieningenniveau.

Venlo, ook sportief in beweging!

In maart 2000 is door de raad de sportnota Venlo, ook sportief in beweging vastgesteld. In deze nota zijn op hoofdlijnen een aantal uitgangspunten en voorwaarden geformuleerd voor het gemeentelijk sportbeleid. Het uitgangspunt voor sportbeleid binnen gemeenten is het bevorderen van het welzijn van de bewoners (quality of life). Benadrukt moet worden dat het hierbij niet alleen om een visie op sport gaat, maar ook om een visie op het “bewegen” in brede zin. De gemeente Venlo heeft bij deze uitgangspunten een aantal beleidsdoelen ten aanzien van sport en bewegen opgesteld. Dit zijn:

- Het mogelijk maken van sport om de sport. Plezier, ontspanning en persoonlijke ontplooiing staan daarbij voorop.
- Het inzetten van sport voor de integratie en participatie van bevolkingsgroepen.

- Versterken van het stadsimago en van het bovenstedelijk voorzieningenniveau door een actief topsport(evenementen)beleid. Behalve een voorbeeldfunctie voor de jeugd, is er een direct economisch belang omdat bezoekers en sporters in de stad overnachten, de stad bezoeken, en geld uitgeven. Daarnaast wordt het stadsimago versterkt en een indirect economisch belang op de lange termijn.
- De instandhouding en versterking van de stedelijke infrastructuur. Het op peil houden van de sport en bewegingsrecreatie dus. Vroeger gemaakte keuzes hebben geleid tot de huidige infrastructuur van sportvoorzieningen, organisaties, verenigingen, bonden, georganiseerde en ongeorganiseerde sporters, commerciële sportaanbieders. Deze structuur is het vertrekpunt voor het toekomstig beleid. De hedendaagse en mogelijke positieve effecten van de sport zijn een gevolg van onder andere die structuur. Aanpassing is altijd nodig.

De onderhavige ontwikkeling levert een bijdrage aan voornoemde beleidsdoelen. Hotel Maashof richt zich op plezier en actieve ontspanning en draagt bij aan de instandhouding en versterking van de stedelijke infrastructuur.

Creëer de juiste stromen, Toeristische visie voor de gemeente Venlo 2003

Voor het toeristisch beleid hanteert de gemeente Venlo drie randvoorwaarden:

1. Ontwikkeling toerisme en recreatie vergt een integrale aanpak;
2. Geïntegreerd toeristisch-recreatief beleid;
3. Toerisme en recreatie veelal grensoverschrijdend.

Venlo is in de toeristische regio de stad. Dit betekent dat het stedelijk vermaak en het karakter Venlo een onderscheidende maar ook aanvullende positie geeft voor een complete regio. De nadruk bij de toeristische ontwikkeling ligt op de stad aan de Maas en daarnaast is er een meer recreatief speerpunt: de groene omgeving. Om deze positie als stad aan de Maas te verwerven moet Venlo, deels op eigen kracht en deels in samenwerking met de regio andere markten/stromen met nieuwe producten aantrekken. Deze nieuwe producten zijn de Maasboulevard, de evenementen, stedelijke leisure, cultuur en uitgaan. De nadruk bij de recreatieve ontwikkeling van de omgeving ligt op een marktconform kwaliteitsoffensief van bestaande voorzieningen, medegebruik van de Maas en natuurgebieden en samenwerking met de regio. In dit programma neemt het erfgoed in de kernen en het buitengebied een belangrijke positie in.

De toeristische visie is vertaald naar een streefbeeld voor 2020. Het streefbeeld gaat uit van de ontwikkeling van dagrecreatieve voorzieningen bij de kernen nabij de Maas, variërend van een park met speelvoorzieningen en rustplekken tot strandjes. Als zodanig wordt de Maas een stads- of landschapspark en daarmee een onderdeel van de leefomgeving in Venlo. Vanuit de woongebieden kan men op relatief eenvoudige wijze het groene buitengebied bereiken. Er zijn aantrekkelijke fietsroutes en andere routes. Van belang is dat voldoende rekening gehouden wordt met de sterke differentiatie van de recreatieve markt. Voorkomen moet worden dat bestaande en nieuwe infrastructuur barrières zijn om naar buiten te gaan.

De gemeente Venlo heeft als doel gesteld de groei van de stromen zo groot mogelijk te laten zijn. Om dat te kunnen bereiken is het essentieel dat gekomen wordt tot concentratie.

Door de toeristische voorzieningen en het vermaak in een gebied met voor toerisme de grootste omgevingskwaliteiten te concentreren, bestaan de beste garanties voor gezonde bedrijfsvoeringen en levendigheid op verschillende momenten van de dag en de week. Het doel is het stapelen van markten. Hierdoor ontstaat kritische massa een basisvoorwaarde voor verdere groei. De gebieden die het meest in aanmerking komen voor deze concentratie zijn de Maasboulevard, de oude binnenstad en de omgeving van het Limburgs museum. Speelpark Klein Zwitserland is hierbij aangemerkt als hotspot.

In de Toeristische visie heeft de gemeente Venlo geen specifiek beleid opgenomen voor Boekend. Voor het buitengebied geldt dat de nadruk bij de recreatieve ontwikkeling van de omgeving ligt op een marktconform kwaliteitsoffensief van bestaande voorzieningen, medegebruik van de Maas en natuurgebieden en samenwerking met de regio. In dit programma nemen het erfgoed in de kernen en het buitengebied een belangrijke positie in (routes en roots). Vanuit de woongebieden moet men op relatief eenvoudige wijze het groene buitengebied kunnen bereiken. Er zijn aantrekkelijke fietsroutes en andere routes. Van belang is dat voldoende rekening gehouden wordt met de sterke differentiatie van de recreatieve markt: mountainbiken met vrienden, ontdekkingstocht van het gezin, ommetje voor ouderen, frisse neus halen voor eenieder. Hiermee samenhangend is door het Boekender Belang in 2004 De Greune Lông uitgegeven. Dit is een kleine verzameling korte wandelroutes bij Boekend, onder meer langs de Everlosebeek, Koelbroek en resten van het Grand Canal.

Medio 2006 is het toeristisch rapport Boeiend Boekend aangeboden aan het college van B&W. Het rapport is opgesteld in opdracht van de lokale partij SAMEN door de Kenniskring Toerisme en Cultuur van de Hogeschool Zuyd. De toeristisch-recreatieve visie voor Boekend laat zien dat er kansen liggen voor Boekend op het terrein van toerisme en recreatie. Dit geldt voor zowel verblijfstoerisme als dagrecreatie. De Kenniskring concludeert dat het huidige aanbod versterkt zou moeten worden en daarnaast beter vermarkt. Productontwikkeling, ontwikkelen van gezamenlijke arrangementen en samenwerking tussen alle partijen is daarbij cruciaal. In Boekend liggen kansen voor natuurrecreatie, monumentale boerderijen, de forellenvijvers en dergelijke. De uitbreiding van hotel Maashof sluit naadloos aan op deze gewenste productontwikkeling.

Dorpsontwikkelingsplan Boekend 2008-2018

In het Dorpsontwikkelingsplan Boekend 2008-2018 zijn nieuwe ideeën en veranderingen voor het dorp uitgewerkt door een werkgroep die in het leven is geroepen door Boekender Belang. Een aantal projecten die reeds lopen en die volgens de werkgroep prioriteit hebben zijn de volgende:

- Woningbouwproject Heymansstraat;
- Verkeersveiligheid en hang- en dealplekken;

Daarnaast zijn er projecten die volgens de werkgroep in Boekend gerealiseerd zouden moeten worden. Belangrijke punten zijn onder meer:

- Geluidswal: aanplanten met bomen en struiken;
- Natuur: herinrichting en herstel van het landschap in verband met de aanleg van de A73;

- Entree: bewegwijzering van en naar de entrees;
- Openbaar vervoer en verkeer: carpoolplaats nabij gebouw Rijkswaterstaat, wenselijk om openbaar vervoer te realiseren;
- Woningbouw: moet voldoende gebouwd worden voor huidige inwoners, dorpskarakter moet behouden blijven;
- Zorg op afstand, zodat ouderen zelfstandig kunnen blijven wonen;
- Agrarisch: dorpsbeeld moet behouden blijven.

In het dorpsontwikkelingsplan wordt geen directe relatie gelegd met hotel Maashof. Wel kan worden gesteld, dat de uitbreiding van hotel Maashof een positief effect heeft op de instandhouding en versterking van het voorzieningenniveau in de kern Boekend en een versterking van het omliggende landschap.

3.6 Conclusie beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het plan is niet in strijd met het ruimtelijk beleid- en toetsingskader van het Rijk, de provincie Limburg en Gemeente. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de instandhouding en versterking van het toeristische en zakelijke recreatieve voorzieningenniveau in de kern Boekend, alsmede een versterking van het bestaande landschap door sloop van tuinbouwkassen en de ontwikkeling van natuur.

4 ONDERZOEK

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van verschillende onderzoeken beschreven. Achtereenvolgens wordt aandacht besteed aan wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, waterhuishouding, flora en fauna/ecologie, archeologie, planologisch-relevante leidingen en externe veiligheid.

4.2 Akoestiek

Normstelling

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen en spoorwegen geluidszones. Binnen de geluidszone van een weg en/of spoorweg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. In de onderhavige situatie is sprake van de uitbreiding van een hotel in combinatie met een vergaderzaal. Hotels en kantoren(vergaderzaal) zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Dit wordt o.a. bevestigd in eerdere uitspraken van de Raad van State:

- Vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming te worden betrokken. ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1, Geluid, september 2000
- Een motel is in het kader van de Tracéwet geen geluidsgevoelige objecten. N.B. De Tracéwet verwees in het kader van geluidsgevoelige objecten naar de Wet geluidhinder. ABRvS 17 maart 2004, nr. 200300807/1.

Hotel Maashof

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen voor de realisatie van het onderhavige plan, omdat hotels in het kader van de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelige objecten zijn.

Kockerseweg 111

De bestemming van de Kockerseweg 111 verandert van ‘agrarisch-bedrijf’ naar ‘agrarisch met waarde’ en de bedrijfswoning wordt herbestemd tot burgerwoning. Er worden in het kader van de Wet geluidhinder geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd. Vanuit akoestisch oogpunt gelden er geen belemmeringen om tot de bestemmingswijzing over te gaan.

Paddeweg ongenr.

De omzetting van landbouwgrond naar natuur betreft een niet geluidsgevoelige bestemmingswijziging. Vanuit akoestisch oogpunt gelden er geen belemmeringen.

4.3 Luchtkwaliteit

Normstelling

De 'Wet luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 in werking getreden (Stb. 2007, nr. 434) en is gewijzigd op 12 maart 2009 (Stb., nr. 158). De wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer (m.n. hoofdstuk 5, onder titel 5.2) op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. De aanleiding hiervan is de maatschappelijke discussie die ontstaan is als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

De Nederlandse overheid heeft de EU verzocht om verlenging van de termijn (derogatie) waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Op 7 april 2009 heeft de Europese Commissie hiermee ingestemd. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM10 moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. De datum waarop aan de jaargrenswaarde voor NO2 moet worden voldaan bedraagt 1 januari 2015. In de tussenperiode gelden tijdelijk de volgende verhoogde grenswaarden: voor NO2 een jaargemiddelde van 60 microgram/m3, en voor fijn stof (PM10) een jaargemiddelde van 48 microgram/m3 en een daggemiddelde van 75 microgram/m3, die jaarlijks maximaal 35 keer mag worden overschreden.

Het NSL is per 1 augustus 2009 van kracht geworden. Hierdoor zijn onder andere de uitvoeringsregels rond saldering verruimd en is de definitie van 'niet in betekenende mate' (NIBM)¹ verlegd naar 3% van de grenswaarde.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt o.a. voor woningbouwlocaties die niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvatten in de situatie met 1 ontsluitingsweg of niet meer dan 3000 nieuwe woningen omvatten in de situatie met 2 ontsluitingswegen. Voor kantoorlocaties geldt een NIBM-grens van 100.000 m2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg en 200.000 m2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen.

Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen. Kort samengevat dienen nieuwe plannen te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Hotel Maashof

De invloed van het project op de luchtkwaliteit ter plaatse zal bepaald worden door de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe activiteiten op deze locatie.

De luchtkwaliteitseisen van de Wet luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor de plannen wanneer de activiteiten 'niet in betekenende' mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16 lid 1 onder c Wm). In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor het specifieke geval van dit plan zijn geen grenzen aangegeven. Aangezien de invloed van het plan op de luchtkwaliteit wordt bepaald door de verkeersaantrekkende werking, wordt aangesloten bij de grenzen die gesteld worden voor woningbouwlocaties, waarbij ook de verkeersaantrekkende werking maatgevend is. Conform voorschrift 3B.2 van bijlage 3b van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' draagt een bouwplan niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit wanneer het plan niet voorziet in de bouw van meer dan 1500 woningen. Hierbij wordt over het algemeen uitgegaan wordt van een kengetal van 5 verkeersbewegingen per woning. Dit betekent dat een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit wanneer sprake is van niet meer dan 7.500 verkeersbewegingen. De uitbreiding van hotel Maashof heeft betrekking op 27 hotelkamers en een (vergader-)zaal. De verkeersgeneratie van deze ontwikkeling is zeer minimaal.

Kortom, gezien het voorgaande wordt geconcludeerd, dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

Kockerseweg 111

De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en de bedrijfsmatige agrarische activiteiten worden beëindigd. Daarmee neemt de verkeersaantrekkende werking af. De luchtkwaliteit verbetert hierdoor in lichte mate, maar niet significant. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Vanuit luchtkwaliteit bestaan voor de bestemmingswijzigingen geen belemmeringen.

Paddeweg ongenr.

Landbouwgrond wordt omgezet naar natuur. Daarmee neemt de verkeersaantrekkende werking van landbouwverkeer af. De luchtkwaliteit verbetert hierdoor in lichte mate, maar niet significant. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Vanuit luchtkwaliteit bestaan voor de bestemmingswijzigingen geen belemmeringen.

4.4 Milieuhinder

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies:

- Ter plaatse van de milieugevoelige functies een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- Rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangen tussen bedrijvigheid en milieugevoelige functies in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

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

Hotel Maashof

Voor een hotel geldt op basis van de VNG-uitgave *Bedrijven en milieuzonering* (2009) een richtafstand van 10 meter tot een rustige woonwijk in verband met de aspecten geur, gevaar en geluid (en 0 meter in een gemengd gebied). In de directe omgeving van het plangebied zijn geen hindergevoelige functies gelegen. Het hotel is dan ook niet van invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Ten westen en noorden van het plangebied zijn Fit Focus, Health & Racketclub Venlo en de Boerenbond gelegen. Op basis van de VNG-uitgave geldt voor een sportcentrum een richtafstand van 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk en 10 meter voor een gemengd gebied in verband met het aspect geluid. Voor een detailhandelsfunctie voor de agrarische sector (vergelijkbaar met o.a. een tuincentrum) geldt eveneens een richtafstand van 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk en 10 meter voor een gemengd gebied in verband met het aspect geluid. De richtafstand voor de overige aspecten bedragen voor alle 10 meter of 0 meter. Het voorliggende plangebied ligt in een gebied met nadrukkelijk een recreatieve functie en behoort daarmee niet tot een rustige woonwijk. Hierdoor kan een richtafstand van 10 meter worden gehanteerd. De afstand van de sportcentra en de Boerenbond tot het bouwvlak voor het hotel is voldoende, zodat de ligging van de voornoemde omliggende functies de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Kockerseweg 111

Intensieve veehouderij: Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen). Er dient voor deze woningen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen. Gemeenten hebben onder de Wet geurhinder en veehouderij de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. De gemeente Venlo heeft echter geen Verordening Geurhinder en veehouderij vastgesteld, waardoor de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing zijn.

De huidige bedrijfswoning Kockerseweg 111 is reeds een geurgevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. Er wordt dus geen nieuw geurgevoelig object gerealiseerd. In het kader van het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij is de functiewijziging naar een burgerwoning dan ook mogelijk in relatie tot omliggende agrarische bedrijven.

Naast agrarische bedrijven

Overige bedrijven: Op basis van het geldende bestemmingsplan is zichtbaar, dat in de omgeving van het adres Kockerseweg 111 een aantal grondgebonden agrarische bedrijven aanwezig zijn en een loonwerkbedrijf. Tevens is zichtbaar, dat tussen de woning Kockerseweg 111 en de omliggende bedrijven andere woonbestemmingen aanwezig zijn. Dat betekent, dat door de bestemmingswijziging op het adres Kockerseweg 111 van 'agrarisch - bedrijf' naar 'wonen' deze omliggende bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en vice versa.

Paddeweg ongenr.

Voor de omzetting van landbouwgrond naar natuur is het aspect milieuzonering niet van invloed en vormt derhalve geen belemmering.

4.5 Bodemkwaliteit

Normstelling

Volgens artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dan wel het toevoegen van extra bebouwing dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functie.

Hotel Maashof

Er is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie Maashoflaan 1 te Boekend (Historisch bodemonderzoek, Maashoflaan 1 te Boekend in de gemeente Venlo; uitgevoerd door Econsultancy, rapportnr. 14041335, datum 2 mei 2014).

Op basis van het uitgevoerde onderzoek zijn er geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er ten aanzien van de bodem milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Kockerseweg 111

Voor de bestemmingswijziging van 'agrarisch - bedrijf' naar 'wonen' is het uitvoeren van een milieuhygiënisch bodemonderzoek niet noodzakelijk. Deze wijziging betreft een herbestemming van een bestaande woning en niet de realisatie van een nieuwe woning. Om deze reden vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Paddeweg ongenr

Voor de bestemmingswijziging van landbouwgrond naar natuur is het uitvoeren van een milieuhygiënisch bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.6 Waterhuishouding

Normstelling

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

In het plangebied wordt het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer gevoerd door het Waterschap Peel en Maasvallei. Het waterschap Peel en Maasvallei is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000) schrijft voor dat in 2015 alle zogenaamde waterlichamen (oppervlaktewater inclusief waterbodem, oever, flora en fauna) een "goede ecologische toestand" (GET), en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren een "goed ecologisch potentieel" (GEP) moeten hebben bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen in 2015 goed zijn.

Nationaal Beleid

Het Rijk heeft met het kabinetsstandpunt Anders omgaan met Water, Waterbeleid in de 21^e eeuw, (WB21, 2000) het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw omarmd. Men deelt de zorg dat het huidige watersysteem niet in staat is om klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei goed op te vangen. Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst, wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen, afvoeren", en de ruimte die nodig is voor de wateropgave te reserveren.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003) is een overeenkomst tussen het Rijk, de provincies, het InterProvinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van WB21 en KRW zijn belangrijke peilers van het akkoord. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak.

Provinciaal Beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het geldende rijksbeleid om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Daarnaast is binnen de waterbeheersplannen van Limburg integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier wordt ingezet op veerkrachtige watersystemen, waarbij de aan stedelijk water gekoppelde ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden als basis gezien worden voor een hoogwaardig woon- en leefklimaat binnen de bebouwde kom. Hierbij signaleert de provincie drie belangrijke thema's:

- afkoppelen van verhard oppervlak van het riool;
- duurzame en watervriendelijke inrichting van bebouwde gebieden;
- (her)gebruik van regenwater.

Beleid Waterschap Peel en Maasvallei

Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 'Orde in water, Water in orde'. Bij het uitoefenen van deze taken richt het waterschap zich op economische dynamiek en een gezonde en veilige leefomgeving, waarbij de volgende leidende principes worden gehanteerd:

- veiligheid voorop;
- integraal waterbeheer;
- water als mede ordenend principe;
- duurzaamheid;
- niet afwentelen;
- geen verslechtering;
- omgevingsgericht werken;
- doelmatig en effectief werken.

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen 'waterneutraal' plaats te vinden. Ingrepen mogen in principe geen veranderingen aan het watersysteem teweeg brengen. Het gemeentelijke waterbeleid van de gemeente Venlo sluit hier bij aan.

Hotel Maashof

Het doel van de waterparagraaf is een toelichting te geven op de waterhuishoudkundige aspecten van het plan en de benodigde informatie aan te leveren met betrekking tot de toekomstige berging en afvoer van hemelwater. Tevens worden ontwateringseisen aangegeven.

Navolgend worden achtereenvolgens behandeld de locatiegegevens, de uitwerking van het stappenplan van de gemeente Venlo en de mogelijkheden voor compensatie.

Locatiegegevens

Het onderhavige plangebied ligt in de kern Boekend. De locatie waarop de uitbreiding van het bestaande hotel is voorzien, is momenteel ingericht als bos en bestaat uit matig zandhoudende klei zand (zie bodemonderzoek). Binnen het totale plangebied (bestaand inclusief uitbreiding) zijn vier visvijvers aanwezig en een sloot (westzijde).

De uitbreiding van het hotel maakt geen deel uit van een waardevol en/of hydrologisch gevoelig gebied. Het beoogde bouwplan zal derhalve geen gevolgen hebben voor de waterhuishouding in en nabij het plangebied.

De planontwikkeling beoogt een uitbreiding van de bebouwing met een grondoppervlak van ca. 575 m². Tevens worden de zuidelijk gelegen kamers op de begane grond voorzien van een klein terras met een gezamenlijk oppervlak van ca. 100 m². Oftewel, de toename van het verhard oppervlak bedraagt 675 m².

Het vuilwater van de locatie wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel. Het hemelwater wordt hier van afgekoppeld en is gebaseerd op het stappenplan van de gemeente Venlo.

Stappenplan

De gemeente Venlo heeft een afkoppelbeslisboom (Versie 1.01 april 2012) ontwikkeld om te bepalen welke eisen er gelden voor de omgang met hemelwater bij de aanvraag van een omgevingsvergunning (voor de activiteit 'bouw'). en of een aanvraag voor een rioolaansluiting. Aan de hand van de beslisboom dient voor de vergunningaanvraag te worden aangetoond welke stappen zijn doorlopen en dient te worden aangegeven welke bergingseisen er zijn. Het stappenplan is opgebouwd uit een vijftal modules, te weten: bepaling omgang hemelwater, eisen m.b.t. het afvoeren van hemelwater, toename verhard oppervlak, situatie wijzigen zonder toename verhard oppervlak en aanvullende eisen noodoverlaten/leegloopvoorzieningen.

Op grond van de bodemdoorlatendheidskaart van het waterschap kan worden verondersteld dat de doorlatendheid van de bodem voldoende is (i.c. de K-waarde > dan 0,5 m/dag) en dat op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek het grondwater dieper staat dan 4 m -mv. Dat betekent, dat infiltratie boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand kan worden aangelegd.

Vervolgens is de locatie waarop de uitbreiding is voorzien momenteel onverhard. In de nieuwe situatie zal deze locatie worden verhard a.g.v bebouwing en terras.

Op basis van voornoemde gegevens is de bodem ter plaatse van het plangebied als zeer goed doorlatend aan te merken. Mede gelet op de geschatte gemiddeld hoogste grondwaterstand is infiltratie heel goed mogelijk. Gelet op de geplande inrichting van het plangebied, de gemeten doorlatendheden en de gemeten grondwaterstanden wordt gekozen voor een infiltratiesysteem waarbij het (hemel)water via de bestaande infiltratievoorziening/sloot wordt geïnfiltreerd.

Dimensionering infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening in de vorm van een open water voorziening moet worden gedimensioneerd op basis van een regenduurlijn met een herhalingsjijd van eens in de 10 jaar ($T=10$) met daarboven een waakhogte van ongeveer 0,5 meter. Tevens moeten de gevolgen van een bui met een herhalingsjijd van eens in de 100 jaar ($T=100$) in beeld worden gebracht.

Dat betekent, dat voor de toename van het verhard oppervlak een bergings- en/of infiltratievoorziening moet worden gerealiseerd van ca 30 m³ voor de bergingsjijd $T=10$ en nog eens 10 m³ voor de bergingsjijd $T=100$.

De bestaande retentievoorziening wordt zodanig uitgebreid, dat wordt voldaan aan de bergingsjijd $T=10$ en $T=100$.

Kockerseweg 111

Onderdeel van de uitbreiding van hotel Maashof vormt de sanering van het bestaande glastuinbouwbedrijf Kockerseweg 111. De sanering omvat de sloop van circa 8.500 m² tuinbouwkas. De nieuwe woonbestemming voorkomt dat na sloop opnieuw bebouwing kan worden opgericht. Vanuit waterbelangen is sprake van een sterke verbetering van de waterhuishoudkundige situatie. Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Paddeweg ongenr.

Ook de omzetting van landbouwgrond naar natuur vormt onderdeel van de uitbreiding van hotel Maashof. Het terrein is en blijft onverhard. De exacte natuur-inrichting van het terrein is vooralsnog niet bekend. Deze inspanningsverplichting wordt uitgevoerd door Stichting het Limburgs Landschap en is geborgd in een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de Stichting.

Conclusie en reactie waterschap

Op 24 november 2014 heeft de gemeente Venlo het ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Maashof' ingediend bij het Watertoetsloket Peel en Maasvallei. In het wateradvies van 2 december 2014, kenmerk PaVH/JaBr/2014.28241 geeft het waterschap aan in te kunnen stemmen met het voorliggende plan. Dit advies is tevens aangemerkt als vooroverlegreactie (zie bijlage 7)

4.7 Ecologie

Normstelling

Soortenbescherming

Een aantal zeldzame en/of kwetsbare plant- en diersoorten wordt door de Flora- en faunawet beschermd. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De Flora- en faunawet bevat een aantal verbodsbepalingen om er voor te zorgen dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten. Voor ruimtelijke ingrepen zijn dit meestal:

- Artikel 8: Het is verboden (beschermde) planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te onwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen.
- Artikel 9: Het is verboden (beschermde) dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.
- Artikel 10: Het is verboden (beschermde) dieren opzettelijk te verontrusten.
- Artikel 11: Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van (beschermde) dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

De mate van bescherming hangt af van het voorkomen van de soorten in Nederland. Er zijn drie beschermingsregimes ingesteld:

- Voor algemeen voorkomende soorten (Tabel 1: Algemene soorten) geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling op de Flora- en faunawet;
- Voor minder algemene soorten (Tabel 2: Overige soorten, niet zijnde algemene soorten, soorten van de bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn en soorten van bijlage I van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten) geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling als de werkzaamheden gebeuren volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Indien dit niet gebeurt is een ontheffing op de Flora- en faunawet nodig. De ontheffingsaanvraag wordt getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (zgn. lichte toets).
- Voor strikt beschermde soorten (Tabel 3: Soorten van bijlage I van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en soorten opgenomen in bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn) moet een uitgebreide toets worden gedaan. Bij onder andere ruimtelijke ingrepen wordt het noodzakelijk geacht een toets te verrichten en ontheffing te hebben vóór uitvoering van de werkzaamheden. Ontheffingen worden slechts verleend wanneer er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang (zoals de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling), er geen andere bevredigende oplossing

voor de ingreep bestaat en er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Voor vogels geldt dat u alleen ontheffing kunt krijgen op grond van een wettelijk belang uit de Vogelrichtlijn. Dat zijn:

- Bescherming van flora en fauna
- Veiligheid van het luchtverkeer
- Volksgezondheid of openbare veiligheid

De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het gaat erom of er een broedgeval is. Verblijfplaatsen van vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken, zijn jaarrond beschermd. Slechts een beperkt aantal soorten bewoont het nest permanent of keert elk jaar terug naar hetzelfde nest. De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest of zijn in staat om een nieuw nest te maken. Deze vogelnesten voor eenmalig gebruik vallen alleen tijdens het broedseizoen onder de bescherming van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd voor werkzaamheden buiten het broedseizoen. Ook niet als er maatregelen worden getroffen die voorkomen dat deze soorten zich op de bouwplaats vestigen tijdens het broedseizoen. Er mogen dus buiten het broedseizoen nesten worden verplaatst of verwijderd, maar daar zijn uitzonderingen op:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd. Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Flora- en faunawet het gehele seizoen:

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Deze categorieën vindt u terug in de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten'.

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd. In de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen.

De aangepaste lijst met jaarrond beschermde nesten is indicatief en niet uitputtend. Als aanvulling op de vorige lijst zijn ook vogelsoorten opgenomen met niet jaarrond beschermde nesten. De soorten uit bovenstaande categorie 5 vragen extra onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. De lijst wordt gebruikt als hulpmiddel om te bepalen of ontheffing nodig is voor met name de jaarrond beschermde nesten. Er wordt onderzocht of er maatregelen mogelijk zijn die maken dat de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats behouden blijft. De functionaliteit blijft misschien gewaarborgd door mitigerende maatregelen. Op de lijst met jaarrond beschermde nesten kunnen uitzonderingen ontstaan waardoor het nest van een bepaalde soort niet jaarrond beschermd is.

Gebiedsbescherming

Bescherming van natuurgebieden vindt plaats via de Natuurbeschermingswet. Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied is geen aangewezen beschermd gebied in de zin van de Natuurbeschermingswet. Ook maakt het gebied geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Hotel Maashof

Er is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden ter plaatse van de uitbreiding van het bestaande hotel (Quickscan flora en fauna, Maashoflaan 1 te Boekend in de gemeente Venlo; uitgevoerd door Econsultancy, rapportnr. 14041337, datum 25 april 2014). Conclusie van de quickscan is, dat ten aanzien van algemene broedvogels overtredingen kunnen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Daarnaast zal voor aanvang van de bomenkap een controleronde naar vleermuizen worden uitgevoerd en zullen een viertal vleermuiskasten worden opgehangen. Daarnaast dient een controleronde voorafgaand aan de kap plaats te vinden ten aanzien van eek-hoornnesten, indien de kapwerkzaamheden niet kunnen plaatsvinden in oktober.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Flora- en faunawet wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

De mogelijk aanwezige nest- en verblijffuncties van de betreffende beschermde soorten vormen echter geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de bestemmingsplanwijziging. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen, hetgeen op de onderhavige locatie goed mogelijk is.

Kortom, met inachtneming van voornoemde maatregelen vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de voorgenomen uitbreiding van het bestaande hotel.

Kockerseweg 111

Door de sloop van de tuinbouwkassen ontstaat ruimte voor nieuw groen/natuur en meer ruimte voor aaneengesloten biotoopontwikkeling in relatie tot de directe omgeving. De tuinbouwkassen zijn geen geschikte verblijfplaats voor beschermde faunasoorten. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

Paddeweg ongenr.

Door de omzetting van landbouwgrond naar natuur ontstaat ruimte voor nieuwe natuur en meer ruimte voor aaneengesloten biotoopontwikkeling in relatie tot de directe omgeving. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.8 Archeologie

Normstelling

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat ‘de bodemverstoorder betaalt’. Ter implementatie van het Verdrag van Malta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de ‘Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)’ genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de ‘Monumentenwet 1988’. Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk orderingsproces.

Hotel Maashof

Er is een gecombineerd archeologisch en verkennend karterend booronderzoek uitgevoerd ter plaatse van de uitbreiding van het bestaande hotel (uitgevoerd door Econsultancy, rapportnr. 14041336, datum 29 augustus 2014).

Op basis van verkennend bureau-onderzoek is aangetoond, dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de afwezigheid van archeologische indicatoren en -lagen in het plangebied wordt geconcludeerd, dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is op basis van het booronderzoek bijgesteld naar laag.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven. Dit advies is ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag, in deze de gemeente Venlo. Deze heeft de conceptrapportage en het selectieadvies beoordeelt.

De gemeente heeft de volgende beslissing genomen: *“In de aanbeveling om het gebied vrij te geven kunnen we ons vinden, maar voornamelijk op basis van het feit dat de bodem te verstoord is om de verwachting te handhaven. De karterende boringen geven, in ieder geval voor de periode vanaf het Neolithicum, strikt genomen geen uitsluitel over aan- of afwezigheid van archeologische resten.”*

Tot slot geldt in algemene zin, dat de aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied nooit volledig kan worden uitgesloten. Mochten tijdens de geplande werkzaamheden ter plaatse toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt er conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 een meldingsplicht bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: Infodesk email: info@cultureelerfgoed.nl of tel: 033-4217456), de gemeente Venlo of de Provincie Limburg.

Kockerseweg 111

Er is voor de bestemmingswijziging aan de Kockerseweg 111 geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Paddeweg ongenr

Er is voor de bestemmingswijziging aan de Paddeweg ongenr. geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten naast het aspect archeologie ook een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

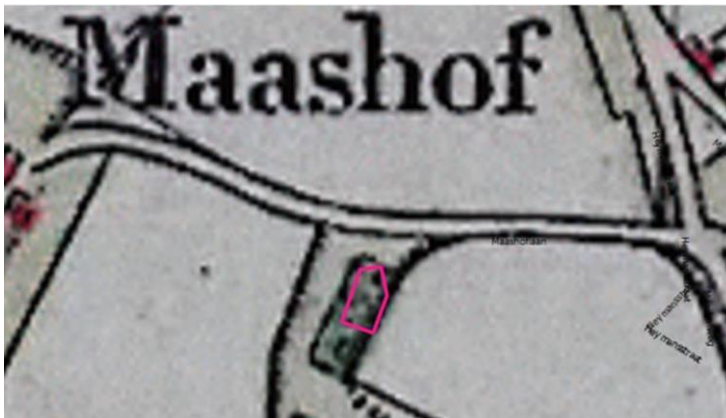
Het beleid aangaande de omgang met cultuurhistorische waarden en het verleden en de identiteit van de gemeente Venlo is vastgelegd in de Beleidsnota Cultuurhistorie - Voortbouwen op Venlo's verleden 2007-2011. Het motto 'Voortbouwen op Venlo's verleden' hangt samen met het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling' uit de Rijksnota Belvédère. Gestreefd wordt naar meer integraliteit en een sterker richtinggevende rol voor de cultuurhistorische identiteit bij de inrichting van de ruimte. Het cultuurhistorisch erfgoed vormt de ruimtelijke drager voor nieuwe ontwikkelingen; deze voorzien in een nieuwe functie en geven een economische impuls. De centrale doelstelling van de Beleidsnota Cultuurhistorie is dan ook de Venlose cultuurhistorie te behouden door ontwikkeling en implementatie in ruimtelijke planvorming.

Archeologische monumenten

Binnen het plangebied liggen geen archeologische monumenten. Wel is op de archeologische beleidskaart van de gemeente Venlo te zien dat de historische dorpskern van Boekend een zeer hoge archeologische verwachting kent. Oostelijk daarvan liggen gebieden die reeds zijn opgegraven en vrijgegeven naar aanleiding van onderzoek ten behoeve van de aanleg van de A73. Het onderhavige plangebied is gelegen in het gebied ten zuiden van de kern Boekend waarvoor in het kader van de onderhavige ontwikkeling reeds archeologisch is onderzocht en is vrijgegeven voor bebouwing. Gelet hierop en gelet op het feit dat de archeologische dubbelbestemming blijft behouden, behoeft redelijkerwijs niet gevreesd te worden dat het onderhavige plan leidt tot een aantasting van archeologische waarden.

Historisch landschap Boekend

Boekend heeft een rijk verleden. Boerderijen als Achterste Kockerse, Maassen, Boerlo en de Boekhorst zijn honderden jaren oud. De oudste vermelding van Boekend stamt uit 1577, maar sommige boerderijen zijn ouder. Boekend ontstond nadat enkele boerderijen werden gebouwd op de grens van laaggelegen weideland en hoog akkerland. Door karresporen werden ze met elkaar verbonden.



*Afbeelding 4.1:
Kaart rond 1900*

De dorpskern van Boekend is nog vrij jong. Midden in Boekend lag de hoeve Boekhorst. Het westelijk deel van Boekend was rond 1800 een prachtig houtwallenlandschap. Het oostelijke en zuidoostelijke deel was een open landschap, een aaneenrijging van verschillende akkers. Vrijwel alle Boekendenaren leefden destijds van het land. Ze verbouwden boekweit, haver, gerst en rogge en fokten schapen en rundvee.

Ter plaatse van de projectlocatie is op de kaart van rond 1900 zichtbaar, dat er begroeiing/ een bosje aanwezig was. Het gaat om een brede houtwal die een oostelijk gelegen kampontginning omsluit. Ook in de huidige situatie is ter plaatse van de uitbreiding nog begroeiing aanwezig en bestaat voornamelijk uit eikenbomen met meerdere vertakkingen vanuit de stam. Dit bosje met doorgroeit eikenhakhout betreft een restant van die oorspronkelijk brede houtwal en is daarom een karakteristiek landschapselement in het historische landschap van Boekend met een hoge cultuurhistorische waarde. Dit cultuurhistorische landschapselement heeft echter geen beschermde status.

Vanwege de historische waarde en aangezien de uitbreiding van het hotel niet op een andere wijze gerealiseerd kan worden, wil de initiatiefnemer in zijn planvorming de aantasting van het landschapselement tot een minimum beperken. In afstemming met het bevoegd gezag, de gemeente Venlo, is bepaald dat de te rooien bomen elders op het eigen terrein te compenseren en de stobben te verplaatsen, zodat de voorkomende waarden zoveel mogelijk worden behouden.

4.10 Externe veiligheid

Normstelling

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid gekeken naar verschillende van invloed zijnde aspecten. Deze aspecten hebben betrekking op bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook heeft het betrekking op het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In dit kader worden twee normstellingen gehanteerd, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hier onafgebroken en onbeschermd zou worden verbleven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het GR drukt de kans uit dat per jaar een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beiden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het GR. Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over water en (spoor)wegen

In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de Circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van

kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR 10^{-6} . Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de Circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De Circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Per 1 januari 2010 is met het oog op de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid transportroutes gevaarlijke stoffen, de veiligheidsafstanden uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water opgenomen in de Circulaire.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. De Bevb is in plaats gekomen van de Circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie (1991). In het Bevb is geen sprake meer van veiligheids-/bebouwings- en toetsingsafstanden zoals deze werden voorgeschreven in de circulaire. Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het PR en een verantwoordingsplicht van het GR. De regeling voor buisleidingen is hiermee vergelijkbaar met de regeling voor inrichtingen zoals vastgelegd in het Bevi.

Hotel Maashof

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A73, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Met betrekking tot het 'plaatsgebonden risico' voor de A73 is ter hoogte van het plangebied (conform het wijzigingsbesluit Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) geen veiligheidszone (PR-max) toebedeeld. Binnen deze zone zijn geen kwetsbare objecten toegestaan. De landelijke risicoatlas en de provinciale risicokaart laat zien dat de 10^{-6} /jaar contour tot 25 meter uit de weg is gelegen. Het plangebied ligt op ca. 270 meter afstand van de A73. Het plaatsgebonden risico legt in dit geval geen beperkingen op de voorgenomen uitbreiding van het hotel.

Het invloedsgebied van het groepsrisico van de A73 bedraagt ca 350 meter. Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van de A73. Omdat de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico dient (conform artikel 4.3 van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRvgs)) de toename van het groepsrisico verantwoord te worden. Gezien de afstand tot de A73 (> 200 meter) kan conform het 'Gemeentelijk beleidsplan Externe Veiligheid 2012-2015' worden volstaan met de standaard verantwoording:

Ontwikkeling groepsrisico

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

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

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

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

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

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

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

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

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

Tot slot zijn er geen risicovolle bedrijven of activiteiten (stationaire inrichtingen) aanwezig waarvan het invloedsgebied gevolgen heeft voor het plangebied. Ditzelfde geldt voor hoge druk aardgasleidingen en transportleidingen voor brandbare vloeistoffen.

Advies veiligheidsregio en Brandweerdistrict Venlo

Het plan 'Maashof' te Boekend is voor advies toegezonden aan de Veiligheidsregio Limburg-noord en Brandweerdistrict Venlo. In het advies van de veiligheidsregio van 10 juli 2014, kenmerk UIT001784 wordt opgemerkt dat de uitbreiding van het hotel buiten het invloedsgebied van de A73 ligt. Verwacht wordt, dat het groepsrisico als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling nauwelijks toeneemt.

Verder wordt geadviseerd om in de nieuwbouw enkele bouwkundige voorzieningen te treffen om de veiligheid van de aanwezige personen te verhogen. Voor de aard van de bouwkundige voorzieningen wordt verwezen naar het advies. (zie bijlage 5).

In het advies van Brandweerdistrict Venlo wordt verwezen naar bouwtechnische bepalingen waaraan de nieuwbouw moet voldoen. (zie bijlage 6).

Kockerseweg 111

De woonsituatie verandert niet door de bestemmingswijziging. Een externe veiligheidsrisicoanalyse is niet noodzakelijk. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Paddeweg ongenr.

Het aspect externe veiligheid is niet van invloed op de bestemmingswijziging van landbouwgrond naar natuur. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding. Voor wat betreft de systematiek van de regels en de verbeelding is aansluiting gezocht bij het handboek van de gemeente Venlo en de SVBP (Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen) 2012. Hieronder worden de in het plangebied voorkomende bestemmingen beschreven.

5.1 Algemeen

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, die van algemeen belang zijn voor het plan.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangsregels en slotregel.

5.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een aantal begrippen bevat de SVBP 2012 de begripsbepalingen; in enkele gevallen zijn de in de gemeente gebruikelijke definities opgenomen.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook bij de meetregels is de SVBP 2012 grotendeels leidend, aangezien ook de wijze van meten dwingend is voorgeschreven in deze Standaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgevolgd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving, waarin een omschrijving gegeven wordt van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven, vervolgens worden, indien nodig, de andere aan de grond toegekende functies genoemd. Soms is het nodig een "nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving" op te nemen, waarin een verdere uitleg over de omschrijving van de bestemming wordt gegeven.
2. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. In de specifieke gebruiksregels wordt beschreven hetgeen gerekend wordt tot een strijdig gebruik van zowel de grond als de bouwwerken.

4. Bij sommige bestemmingen wordt aangegeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de regels.
5. Indien nodig wordt geregeld dat voor het uitvoeren van sommige werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die eerder bij een verleende vergunning is meegenomen niet nog eens meegenomen mag worden bij de verlening van een nieuwe vergunning.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen, alsmede een regeling waarin bepaalde onderwerpen uit de bouwverordening van toepassing verklaard worden.

Algemene afwijkingsregels

Het gaat hierbij om een algemene afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

Algemene procedureregul

De procedureregul schrijft voor op welke wijze een voornemen tot het stellen van nadere eisen kenbaar wordt gemaakt en wie, wanneer hierop kan reageren.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In deze artikelen is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan en mits niet strijdig met het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling. Voor deze bepaling is aansluiting gezocht bij het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

5.3 Handhaving

In de gemeentelijke handhavingsnota wordt aandacht besteed aan de handhaving van de bouwregelgeving zoals opgenomen in de Woningwet (Bouwbesluit en bouwverordening) en de handhaving van bestemmingsplannen op basis van de Wro. In zijn algemeenheid wordt hierin aangegeven dat handhaving zorgt voor de geloofwaardigheid en legitimiteit van beleid en regels, rechtsverwezenlijking, het beschermen van kwetsbare (openbare en private) belangen en het

verwezenlijken van de achterliggende doelen (bijvoorbeeld leefbaarheid, veiligheid) die met wet- en regelgeving beoogd worden.

De nota geeft een aantal algemene uitgangspunten voor handhaving, mede op basis van een voorafgaande risicoanalyse en prioriteitenstelling. Deze uitgangspunten hebben betrekking op onder andere bestaande ongewenste situaties, waarbij wordt aangegeven dat onder meer bestemmingsplannen een duidelijk ruimtelijk kader scheppen waaraan ieder bouwplan of illegaal bouwwerk wordt getoetst.

Daarnaast wordt aandacht besteed aan de volgorde van aanpak van handhavingsgevallen, het stilleggen van illegale bouwwerkzaamheden, de kwaliteit van de openbare ruimte, welstandsexcessen en vermeend vergunningsvrij bouwen.

De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat daarmee voornamelijk om de regels betreffende het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. De Wro bevat een algemeen verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming. Dit betekent dat de vestiging van niet in de diverse bestemmingsomschrijvingen genoemde functies in beginsel niet mogelijk is.

De regels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de omgevingsvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op gebruiksactiviteiten. Binnen de gemeente heeft bouw- en woningtoezicht hierin een centrale taakstelling. Bij gebleken strijdigheid met het plan wordt een handhavingstraject ingezet.

Als sluitstuk op het handhavingsinstrumentarium is het overtreden van een aantal verbodsregels aangeduid als strafbaar feit (economisch delict). Hierdoor behoort strafrechtelijk optreden op grond van de Wet op de economische delicten tot de mogelijkheden.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij ontwikkelingen die middels het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderzijds zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een (anterieure) overeenkomst.

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt beoogd een juridisch-planologisch kader neer te zetten om de uitbreiding van een bestaand hotel mogelijk te maken. De realisatie van deze uitbreiding geen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet strikt noodzakelijk. Omdat de plankosten anderzijds zijn verzekerd, namelijk middels een koopovereenkomst die overeen is gekomen tussen initiatiefnemer en de gemeente wordt er afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. Middels de koopovereenkomst zijn de plankosten gedekt.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden. Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties.

7.1 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hotel Maashof' is in het kader van artikel 3.1.1 Bro opgestuurd naar de Provincie Limburg en het Waterschap Peel en Maasvallei toegestuurd. Beide instanties hebben geen opmerkingen op het plan.

7.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft met ingang van donderdag 25 december 2014 tot en met woensdag 4 februari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb), of is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden waren (elektronische kennisgeving). Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

7.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Het plan is vastgesteld in de raadsvergadering van 29 april 2015.