

Herziening bestemmingsplan

“Hotel Maashof”



i.o.v. Maashof

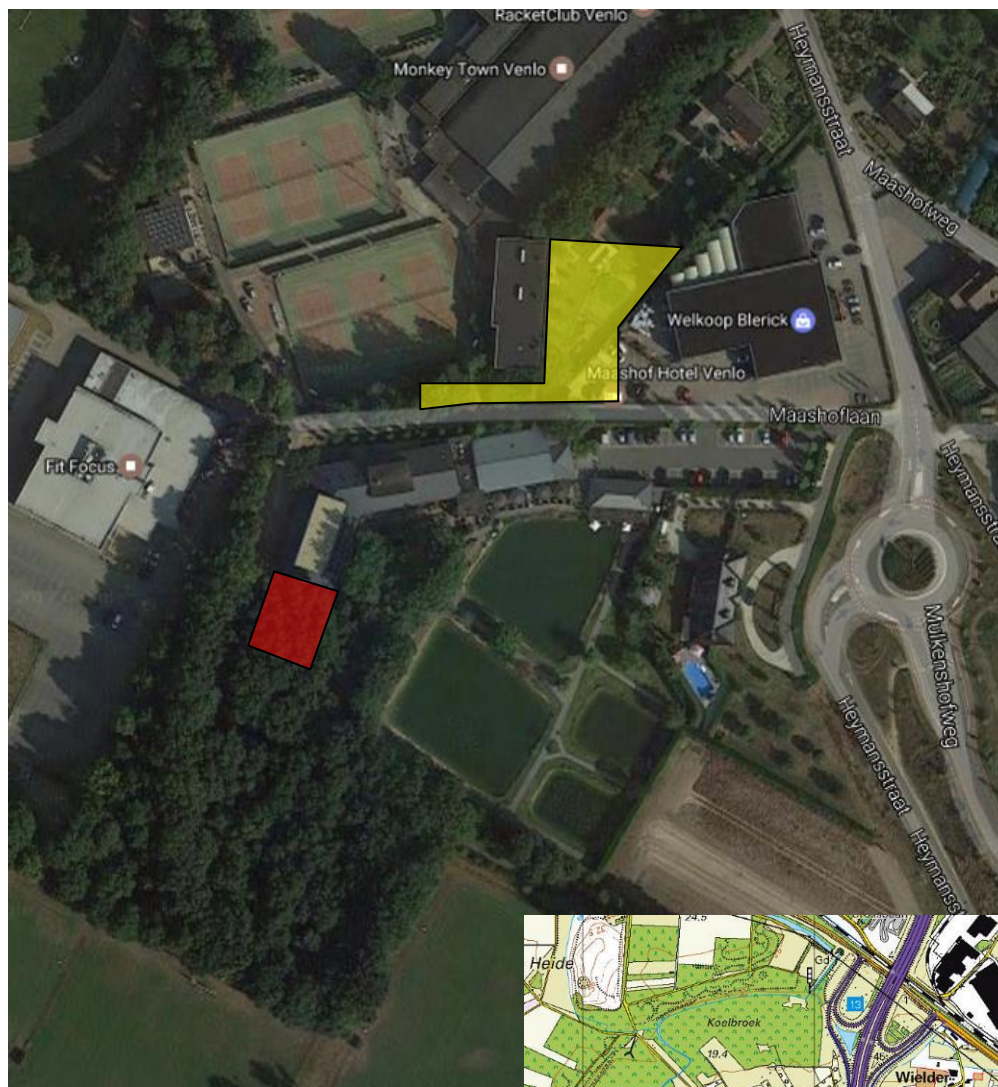
28 november 2018

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied en vigerend bestemmingsplan	6
1.3	Planvorm	8
1.4	Leeswijzer	9
2	PLANBESCHRIJVING	10
2.1	Bestaande situatie hotel Maashof	10
2.2	Toekomstige situatie hotel Maashof	13
2.3	Boscompensatie Berendonkseweg ongenummerd	17
3	BELEIDSKADER	18
3.1	Inleiding	18
3.2	Nationaal beleid	18
3.3	Provinciaal beleid	22
3.4	Gemeentelijk beleid	25
3.5	Afweging beleidskader	28
4	ONDERZOEK	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Akoestiek	29
4.3	Luchtkwaliteit	29
4.4	Milieuhinder	32
4.5	Bodemkwaliteit	33
4.6	Waterhuishouding	34
4.7	Ecologie	37
4.8	Archeologie	40
4.9	Cultuurhistorie	42
4.10	Externe veiligheid	43
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	47
5.1	Algemeen	47
5.2	Toelichting op de regels	47
5.3	Handhaving	48
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	51
7.1	Overleg	51
7.2	Ontwerpfase	51
7.3	Vaststellingsfase	51

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: Effectenanalyse en Ladder voor duurzame verstedelijking
inzake uitbreiding hotel Maashof te Boekeind
- BIJLAGE 5: Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord, Maashof 1 te Boekeind.
Brandweer Limburg-Noord, Kenmerk UIT024522, datum 10 juli 2017



Afbeelding 1.1
Ligging plangebied (bron: google maps)

- Uitbreiding parkeerterrein
- Uitbreiding hotel



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.

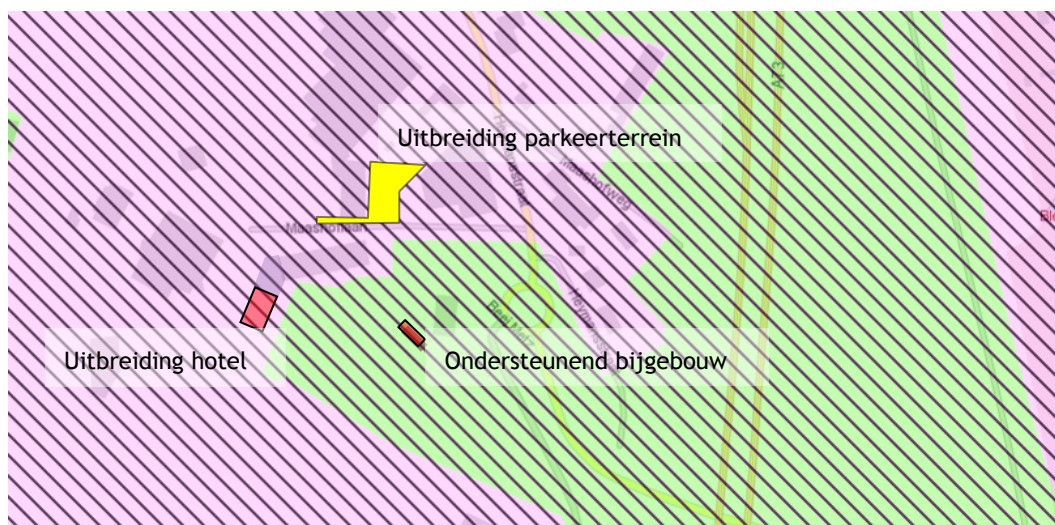
De recreatieonderneming is voornemens om het bedrijf uit te breiden met een aantal hotelkamers, wellness/sauna, een extra bijgebouw met ondersteunende horeca en extra parkeergelegenheid om in te kunnen springen op het groeiend aantal gasten.

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.

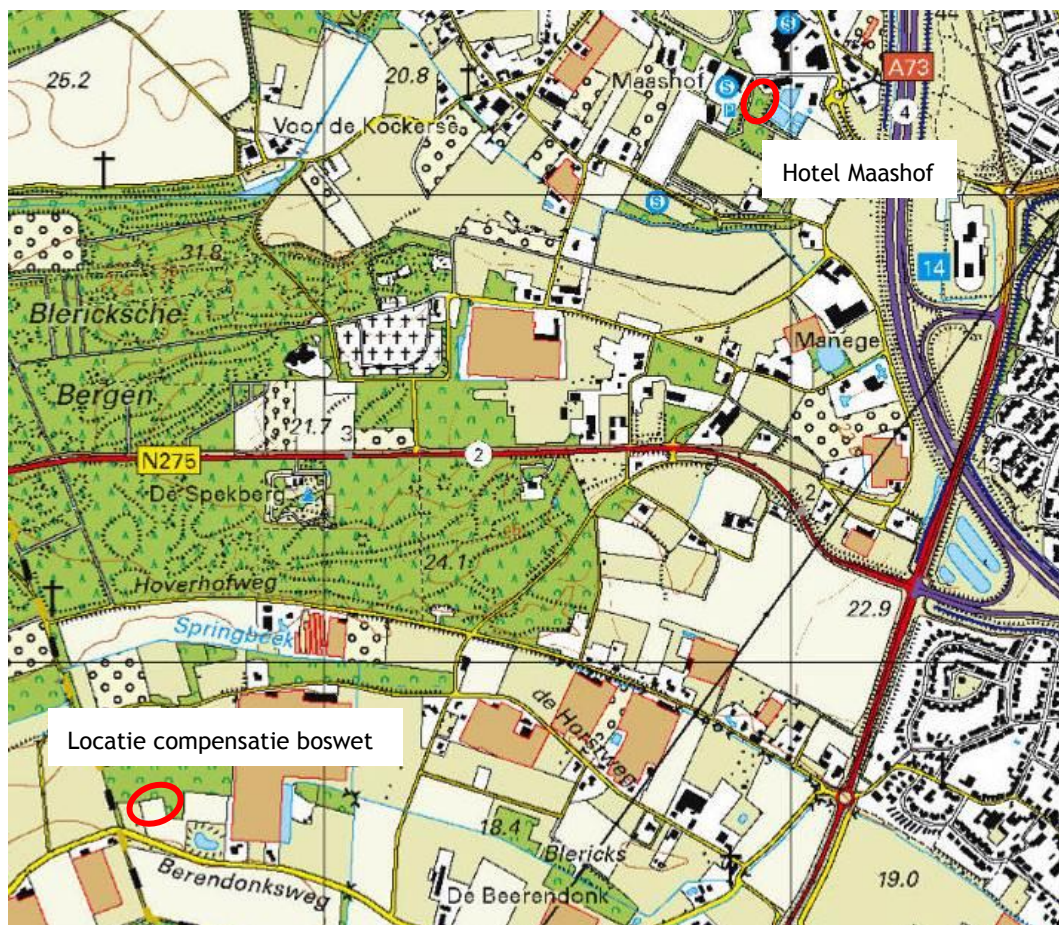
In aanvulling op het bestaand assortiment omvat het plan voor Maashof de volgende elementen:

- uitbreiding hotel met 30 kamers en bijbehorende voorzieningen;
- ondergeschikte wellness/sauna voorziening;
- aanleg bijgebouw bij forelvijvers met ondersteunende horeca;
- aanleg extra parkeergelegenheid.

De uitbreiding in hotelkamers is voorzien aan de westzijde van het bestaande hotel. De benodigde ondergrond voor de uitbreiding is recentelijk overgenomen van de gemeente Venlo. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, wordt de 900 m² bosgrond die noodzakelijk is voor de uitbreiding van hotel Maashof gecompenseerd via een regeling met het Limburgs landschap.



Afbeelding 1.2: ligging uitbreiding Maashof in bebouwd gebied (Omgevingsverordening 2014)



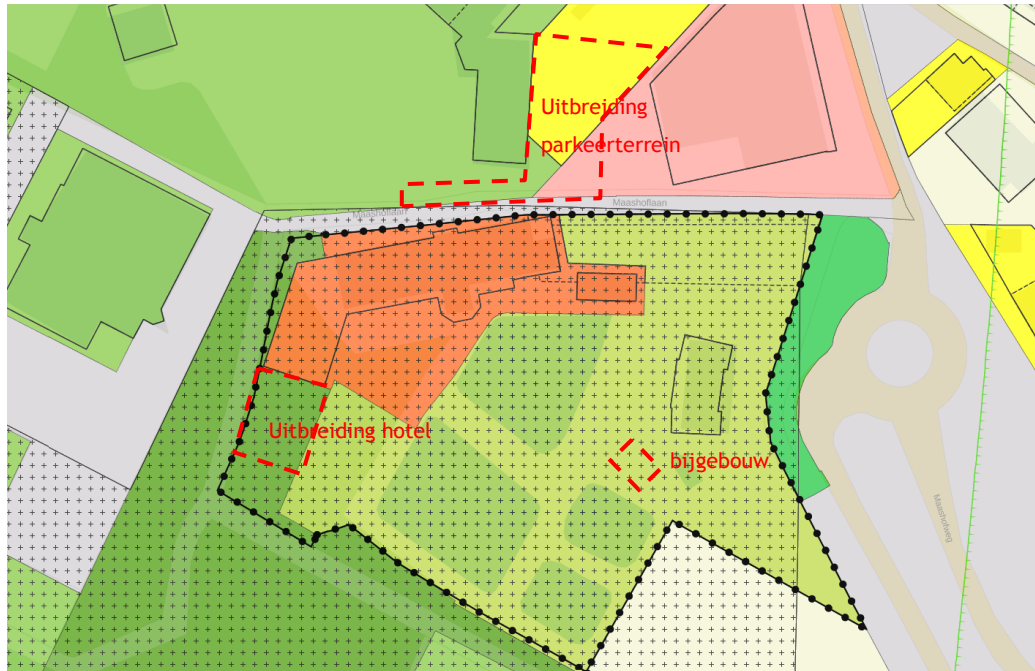
Afbeelding 1.3: ligging afzonderlijke locaties

De uitbreiding van het hotel is voorzien in een bosperceel. 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 Berendonksweg te Venlo. Een groene tegenprestatie in het kader van het provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' (LKM) is niet aan de orde, omdat de uitbreiding is voorzien in bebouwd gebied. Het LKM is uitsluitend van toepassing op 'rode ontwikkeling' (bebouwing) in het buitengebied. Een nadere omschrijving van het initiatief wordt gegeven in hoofdstuk 2.

1.2 Ligging plangebied en vigerend bestemmingsplan

Hotel en parkeerterrein

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 bestemmingsplannen 'Kern Boekend' en 'Hotel De Maashof'

De uitbreiding van het parkeerterrein 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 enkelbestemmingen 'Sport', 'Wonen' en 'Detailhandel'. Binnen de bestemmingen 'Sport' en 'Detailhandel' zijn parkeervoorzieningen als ondergeschikte functie al toegestaan.

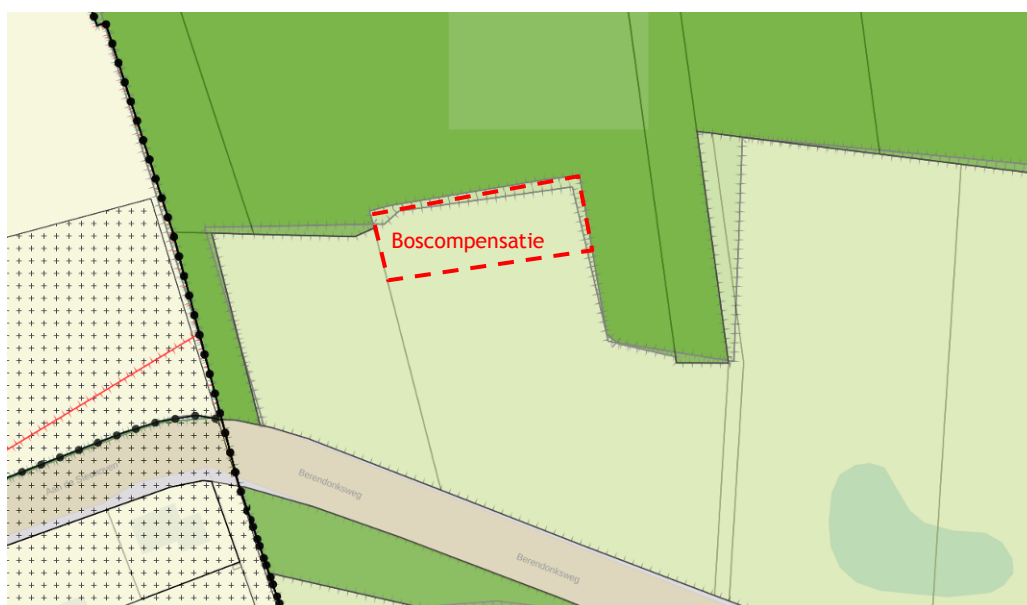
De uitbreiding van Hotel Maashof is gelegen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Hotel Maashof', dat is vastgesteld door de gemeente Venlo op 29 april 2015. De uitbreiding is gesitueerd binnen de enkelbestemmingen 'Recreatie' en 'Bos', alsmede de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Het bijgebouw wordt opgericht als ondersteunende voorziening bij de forelvisjers en is gelegen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Hotel Maashof', dat is vastgesteld door de gemeente Venlo op 29 april 2015. Het bijgebouw is gesitueerd binnen de enkelbestemming 'Recreatie', alsmede de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Kortom, de gewenste ontwikkeling is in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingen. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Boscompensatie

De boscompensatie is gelegen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo', dat is vastgesteld door de gemeente Venlo op 30 maart 2011. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden' en de gebiedsaanduidingen 'robuuste landbouw en natuur' en 'Milieuzone - grondwaterbescherming Venlo Schol'. Om de boscompensatie te borgen, wordt met het onderhavige bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' gewijzigd in de bestemming 'Bos'.



Afbeelding 1.5: Uitsnede geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied Venlo'

1.3 Planvorm

De herziening 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.BP2018HOTMAASHOF-VA01, 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, alsmede het instellen van arrangementen in combinatie met verblijfsmogelijkheden. In dit totaalconcept kon 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).

In 2015 heeft een verdere expansie van het familiebedrijf plaatsgevonden met een uitbreiding van het bestaande hotel met 31 hotelkamers, een nieuwe conferentiezaal en bijbehorende voorzieningen.

Inrichting plangebied en omgeving

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.

Ten noorden van de Maashoflaan is het nieuwe parkeerterrein voorzien. Momenteel zijn deze gronden in deels in gebruik als parkeerterrein van de Boerenbond, als achtertuin van de woning Heymansstraat 99 en als berm langs de Maashoflaan (zie afbeelding 2.1)



Afbeelding 2.1.: streetview locatie nieuwe parkeerterrein(bron: Google Maps)

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.



Afbeelding 2.2.: luchtfoto plangebied en omgeving (bron: Google Maps)

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 bestaat uit twee grote en twee kleinere visvijvers. Tussen en rondom de vijvers is een pad en gras gelegen, alsmede een bijbehorend bijgebouw. In het noordwestelijk deel van het plangebied is de hotelaccommodatie gelegen. Om de landelijke sfeer te benadrukken is de bebouwing uitgevoerd in een halfverdiepte bouwlaag (souterrain) met daarboven een bouwlaag met kap. Ten zuiden van de bebouwing ligt het terras, 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.



Afbeelding 2.3.: streetview entree Hotel Maashof (bron: Google Maps)

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 2.4.: Topografie Boekend in 1810

2.2 Toekomstige situatie hotel Maashof

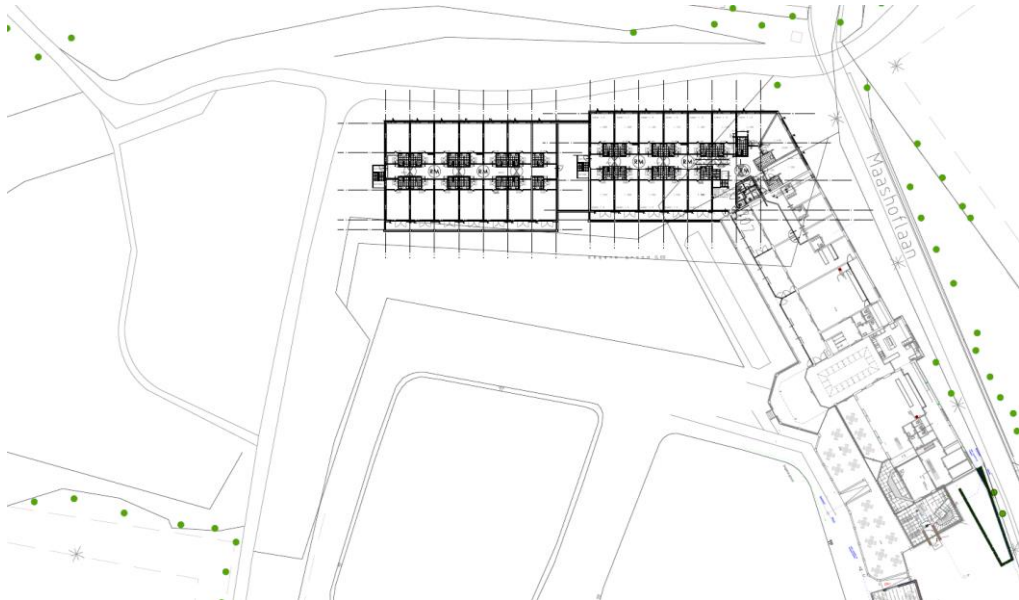
Uitbreiding hotel

Het voorliggende bestemmingsplan is gericht op de uitbreiding van de bestaande hotel met 30 hotelkamers en wellnessvoorzieningen. Enigszins terug gelegen ten opzichte van de bestaande bebouwing, maar in dezelfde stijl wordt de uitbreiding uitgevoerd in een halfverdiepte bouwlaag (souterrain) met daarboven één bouwlaag met kap. Voor een impressie van de nieuwe zijn navolgend een aantal afbeeldingen opgenomen.



Afbeelding 2.5.: gevelaanzicht nieuwe situatie achterzijde

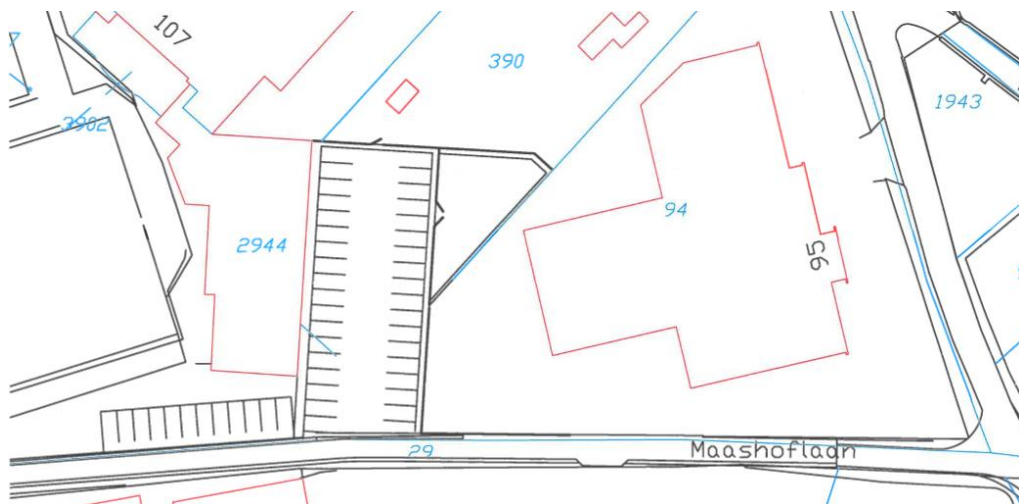
Met de situering van de nieuwe bebouwing is zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige bomen. Deze bomen bepalen namelijk in grote mate het (cultuurhistorische) karakter en de sfeer van het gebied. Behoud van deze sfeer draagt bij aan het rustieke karakter dat hotel Hotel Maashof wil uitdragen,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



Afbeelding 2.6.: plattegrond nieuwe situatie (Bron: Janssen Wuts Architecten, datum 8-3-2017)

Parkeerterrein

Parkeren vindt plaats op het recentelijk verworven terrein ten noorden van het hotel aan de overzijde van de Maashoflaan. Het terrein is ca 1.100 m² groot en biedt zeker ruimte voor minimaal 50 parkeerplaatsen.



Afbeelding 2.7.: plattegrond nieuwe situatie parkeerterrein.

De parkeernorm (hotel) bedraagt volgens de ASVV (2012) binnen de bebouwde kom in een matig stedelijk gebied 4,2 per 10 kamers. Er zullen 30 kamers worden gerealiseerd. Dit betekent dat in totaal 13 parkeerplaatsen benodigd zijn. Gezien de parkeercapaciteit van het tegenoverliggende parkeerterrein, alsmede de haakspareervakken langs de Maashoflaan, vormt het parkeren dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

De inrichting van het parkeerterrein bestaat uit een klinkerverharding en wordt aangekleed met groenelementen. Om de veiligheid van de geparkeerde auto's van de gasten te borgen wordt het parkeerterrein gedeeltelijk omheind. Nb ter hoogte van de haakspaarkeervakken is een totaalbreedte aanwezig van minimaal 11 meter, zodat voldoende ruimte aanwezig is voor een optimaal gebruik van deze parkeerplaatsen. Onderstaand zijn enkele foto-impressies opgenomen van het nieuwe parkeerterrein.



Afbeeldingen 2.8 t/m 2.10: foto-impressie nieuwe situatie parkeerterrein.

Om het parkeerterrein mogelijk te maken, is door de initiatiefnemer gebruik gemaakt van de planologische mogelijkheid om verhardingen aan te brengen binnen de geldende bestemmingen. Het hotel is daarmee niet meer afhankelijk van de gehuurde parkeermogelijkheden op het parkeerterrein van de Boeren bond. Tevens wordt voorzien in de toekomstige parkeerbehoefte van het hotel na uitbreiding.

Tot slot is het parkeerterrein voorzien van een groene inpassing. Onderstaande afbeelding toont de wijze waarop het parkeerterrein is ingepast.



Afbeelding 2.11: groene inpassing parkeerterrein

De aanplant van de groenstroken bestaat uit:

- 34 stuks bomen (Liquidambar styraciflua).
- Haagplanten (photinia fraseri red robin)
- Struiken (prunus laurocerasus rotundifolia)
(groenblijvende struiken ter camouflage damwandgevel)
- Bodembedekkers (lonicera maigrun)

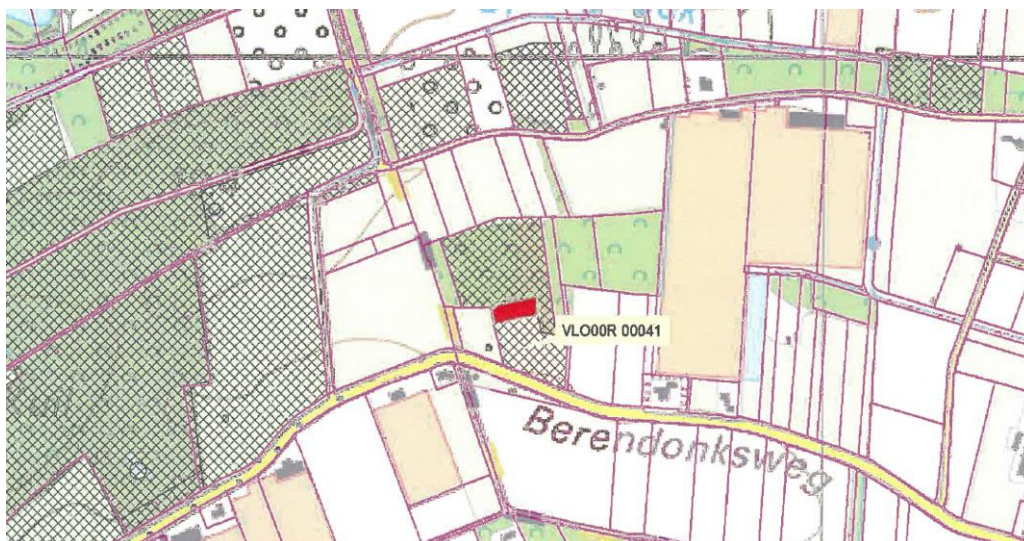
Ondersteunend bijgebouw

Om elke groep gelijktijdig met andere groepen gebruik te kunnen laten maken van de verschillende visvijvers, is het noodzakelijk om de groepen te kunnen scheiden. Daarom is een extra ondersteunend bijgebouw bij de bestaande forelvisvijvers noodzakelijk. In deze ruimte kunnen vissen worden schoongemaakt, kan worden geschild bij weersinvloeden en kan ondersteunend een drankje worden genuttigd. Het bijgebouw is voorzien aan de oostzijde van het plangebied ter hoogte van de bedrijfswoning.

2.3 Boscompensatie Berendonkseweg ongenummerd

Het perceel aan de Berendonkseweg ongenummerd is gelegen in het buitengebied van de gemeente Venlo, tussen de kernen Boekend en Baarlo. Het perceel ligt hemelsbreed op een afstand van ca 2 km van Hotel Maashof. Het perceel is in gebruik als landbouwgrond en in eigendom bij het Limburgs Landschap.

Voor de uitbreiding van hotel Maashof moet in kader van de Boswet ca 900 m² bosareaal worden gecompenseerd. Deze compensatie vindt plaats op het perceel Berendonkseweg ongenummerd en wordt uitgevoerd door het Limburgs Landschap.



Afbeelding 2.12.: Ligging luchtfoto locatie Berendonkseweg ongenummerd (bron: Google Maps)

De locatie Berendonkseweg ongenummerd is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' bestemd als 'agrarisch met waarden'. Om de contractuele compensatieplicht te borgen, wordt de geldende bestemming ter plaatse omgezet naar 'Bos'.

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

Op rijksniveau zijn de volgende beleidsdocumenten van belang:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening;
- Ladder voor duurzame verstedelijking.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuwe integrale kijk op het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid tot 2040 op rijksniveau en vormt als het ware een 'kapstok' voor zowel bestaand als nieuw rijksbeleid dat invloed heeft op de ruimte om ons heen. Het Rijk wil de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk brengen bij degenen die het aangaat (burgers en bedrijven). De SVIR zal dan ook ruimte bieden aan provincies en gemeenten om maatwerk te leveren ("decentraal, tenzij").

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt om een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers

en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

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

Het Rijk benoemt voorts 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het planvoornemen ziet op de uitbreiding van een bestaande hotelaccommodatie binnen bestaand bebouwd gebied. Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling heeft het planvoornemen geen invloed op de gestelde doelen van het Rijk en bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en worden met het Barro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) juridisch verankerd. In totaal gaat het om 13 nationale belangen, die echter geen van allen betrekking hebben op het planvoornemen.

In het kader van deregulering en decentralisatie is er voor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen in bestemmingsplannen te borgen, worden deze belangen reeds in een vroeg stadium vastgelegd,

wat bijdraagt aan een versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk. Enkele bepalingen hebben echter betrekking op provinciaal medebewind en ontheffingsmogelijkheden. In het bijzonder gaat het hier om de artikelen ten behoeve van Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Binnen het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Behoefte aan de ontwikkeling

De ontwikkeling speelt in op de behoefte van de lokale, regionale en provinciale overheid, zoals omschreven in diverse beleidsdocumenten. De vrijetijdseconomie is één van de Limburgse topsectoren en levert, aldus de provincie, een belangrijke bijdrage aan het regionale woon- en leefklimaat. Het initiatief heeft door haar uitstraling en ligging een duidelijke meerwaarde voor de economische, toeristische en ruimtelijke structuur van de regio.

De ontwikkeling zal een impuls geven aan de beleidsmatig gewenste kwaliteitsversterking van de vrijetijdsector (een nadere onderbouwing van de behoeftevorming is opgenomen in de bijlage). Hotel Maashof speelt in op deze toekomstige ontwikkelingen en behoeftes in de markt door o.a. de volgende strategische keuzes te maken:

- Hotel Maashof richt zich op - met name zakelijk - inkomend toerisme vanuit het buitenland. De attentie en focus is gericht op de Duitse markt. Door middel van online advertising via Duitse Google Adwords campagnes, samenwerkingen met Duitse hotelaanbieders en een deugdelijke Duitse website-variant faciliteert het hotel in vindbaarheid, bereikbaarheid en boekbaarheid van de accommodatie.
- De branche vraagt om focus van bedrijven op specifieke doelgroepen. In dit kader investeert Hotel Maashof gericht in personeel en heeft de marketingactiviteiten in eigen beheer

genomen. Hier opvolgend is gekozen voor een specifieke doelgroep benadering aan de hand van de Leisure-leefstijlen zoals gedefinieerd door onderzoeksbureau SAMMR, in opdracht van brancheorganisatie RECRON. Hotel Maashof speelt hiermee in op de vraag naar focus. Er is een duidelijke keuze gemaakt voor focus op de doelgroep 'Stijlvol en zakelijk blauw' en subdoelgroep 'Ingetogen Aqua'. Gezien de zakelijke ontwikkelpotentieel van de regio (o.a. uitbreiding Greenport en Tradeport) is dit een logische keuze. Deze ontwikkeling brengt een groeiend aantal tijdelijke (technische) arbeidskrachten met zich mee. Deze mensen wonen vaak op relatief grote afstand en behoeven dus geschikt, tijdelijk logies in de omgeving. Hotel Maashof speelt met de gekozen focus in op deze marktontwikkeling. Deze focus wordt de komende jaren verder doorgevoerd in alle marketing- en communicatie uitingen alsook in toekomstige productontwikkelingen.

- De marktprognose schetst een verdere samensmelting tussen (met name) de dag- en verblijfsrecreatie. Maashof ontwikkelt zich steeds verder tot een divers toeristisch product door unieke en bijzondere recreatieve activiteiten (Handboogschieten, forelvissen en Solex-Segway, E-kickbike en E-scooter tours red.) te combineren met overnachtingsmogelijkheden. Dit geeft Maashof een uniek karakter op de toch al kenmerkende, in het groen gelegen locatie. Naast bovengenoemde productdiversificatie vormt de voorgenomen realisatie van een sauna - geïntegreerd in het groene landschap - een goed voorbeeld van verdere verluxing van het complex, zoals ook gewenst wordt door de gasten anno 2017.
- In de huidige markt is een juiste online profilering cruciaal. Maashof beschikt reeds over een full-responsive website die voldoet aan alle moderne gebruikerswensen en eisen. Online campagne worden in eigen beheer opgezet, gemonitord en waar nodig bijgestuurd. De wens daarbij is om minder afhankelijk te worden van externe boekingsplatformen en touroperators. Het bieden van een perfecte online gebruikerservaring, goede voorwaarden en een juiste prijs via de eigen boekingskanalen moeten de gast verleiden om direct te boeken bij Maashof. Diverse Yield-management tools zijn in gebruik genomen om een zo goed mogelijk prijsaanbod te kunnen bieden.

De uitbreiding van hotel Maashof vindt verder plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Een doorontwikkeling op de bestaande locatie sluit ook goed aan op de trends in de horecasector, gekenmerkt door een toenemende belangstelling voor economische kerngebieden en locaties in grote (toeristen)steden, historische binnensteden en 'traffic-locaties' langs de drukke snelwegen. Door de unieke ligging van hotel Maashof worden alle voornoemde aspecten gecombineerd in één locatie:

- Het bestaande hotel ligt in de groene kernrandzone van de kern Boekeind waar gasten kunnen genieten van rust en ruimte.
- De landelijke sfeer van het buitengebied ligt op steensworpafstand;
- De binnenstad van Venlo is binnen ca 10 minuten bereikbaar vanaf het hotel;
- De locatie ligt nabij een kruispunt van 2 snelwegen (A67 en A73).

Kortom, Hotel Maashof is daarom qua thema, beschikbare ruimte, ligging en bereikbaarheid een uitstekende bestaande locatie met mogelijkheden voor uitbreiding binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

De beoogde uitbreiding van Hotel Maashof is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. De uitbreiding in bestaand stedelijk gebied sluit goed aan op de trends in de sector, gekenmerkt door een toenemende belangstelling voor economische kerngebieden en 'traffic-locaties' langs de drukkere snelwegen. De locatie voldoet uitstekend aan dit profiel. De ontwikkeling leidt tot een versteviging van een kwalitatief sterk en samenhangend concept op een geschikte locatie, met een grote ruimtelijke meerwaarde. Er is voor alle deelfuncties binnen het unieke concept voldoende regionale behoefte (marktruimte) aanwezig. De effecten op de ruimtelijk-economische structuur van de regio zijn per saldo positief.

3.3 Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn de volgende beleidsdocumenten van belang:

- Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014);
- Omgevingsverordening Limburg 2014.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 is per 16 januari 2015 in werking getreden. Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

In het POL 2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Dat sluit aan bij de basisfilosofie en ook bij aanpak de van de rijksoverheid die zich beperkt tot een 13-tal nationale ruimtelijke belangen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De belangrijke principes in het limburgs omgevingsbeleid zijn:

1. *Kwaliteit staat centraal.* Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
2. *Uitnodigen staat centraal.* Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op

maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.



Afbeelding 3.1.: Uitsnede Omgevingsvisie POL2014; Zoning Limburg

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, onderscheidt de provincie in de POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. De bestaande hotelaccommodatie, alsmede de gewenste uitbreiding van het hotel en de realisatie van het nieuwe parkeerterrein vallen allen binnen het bebouwd gebied en liggen in de zone 'overig bebouwd gebied'. Dit gebied omvat de gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter.

De accenten liggen daarbij op:

- Transformatie regionale woningvoorraad;
- Bereikbaarheid;
- Balans voorzieningen en detailhandel;
- Stedelijk groen en water;
- Kwaliteit leefomgeving;

Door te investeren in voornoemde accenten, wordt tevens een positieve impuls gegeven aan de vrijetijdseconomie in Limburg. Limburg heeft op het vlak van de vrijetijdseconomie het imago van een A-merk. Dit uit zich in de kwaliteit van het landschap (de Xfactor) én beeldbepalende en onderscheidende vrijetijdsproducten en -diensten zoals (inter)nationale topevenementen, attracties, kooptoeisme, zakelijk toerisme, waterrecreatie, streekproducten en het

bourgondische leven. Dit trekt gasten aan uit binnen- en buitenland. Het is goed voor een substantieel werkgelegenheids- en marktaandeel. Dat draagt daarmee bij aan een goed woon-, werken leefklimaat voor haar inwoners. Algemene speerpunten daarbij zijn onder meer: de Maas, cultuurhistorie, natuur en landschap, Bourgondisch en gastvrij, funshoppen in aantrekkelijke steden, verbindingsregio van landen en culturen. Specifiek voor Noord-Limburg betreft dit: de groene (be)leefomgeving van Maasduinen en Peelgebied. Briljanten Toverland, Arcen en Odapark. Verblijfsrecreatie, fiets- en wandelvoorzieningen als basis, regio van de gezonde voeding.

Voorliggend initiatief past binnen de gewenste provinciale kwaliteitsslag van verblijfsaccommodaties en vrijetijdseconomie. Het bedrijfsconcept van hotel Maashof is kwalitatief hoogwaardig, innovatief en speelt in op de huidige vraag (zie bijlage 'Effectenanalyse en ladder duurzame verstedelijking'). De hotel ontwikkeling past dan ook in het provinciaal beleid zonder afbreuk te doen aan landschappelijke of natuurlijke kwaliteiten.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

De Omgevingsverordening Limburg was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. Nu, in 2014, wordt de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk "Ruimte" aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk "Ruimte" is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het POL 2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. In de omgevingsverordening komt dit tot uiting in de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2). Daarin wordt gesteld dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3 van de omgevingsverordening onderzocht. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop hieraan invulling is gegeven. Een uitwerking van de ladder duurzame verstedelijking is in paragraaf 3.2. opgenomen. Voor het planvoornemen gelden vanuit de Omgevingsverordening verder geen specifieke regels. Doordat het hotel wordt gerealiseerd binnen het bestaande bebouwde gebied, past het planvoornemen binnen de verordening.

3.4 Gemeentelijk beleid

Strategische Visie 2030

Een belangrijke aanleiding voor deze visie was de gemeentelijke herindeling van januari 2001. Omdat drie gemeenten werden samengevoegd met ieder hun eigen beleidserfenis was het noodzakelijk om een nieuw beleidsdocument te vervaardigen voor de pasgevormde gemeente. In maart 2010 is de Strategische Visie 2030 "Venlovertelt" verschenen. Deze visie vormt het kompas voor de koers die uitgezet wordt voor de middellange en lange termijn. In dit Kompas zijn vijf thema's geformuleerd.

1. Stad van actieve mensen
2. Innovatieve en excellente stad
3. Venlo Internationaal
4. Centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart
5. Veelzijdige stad in het groen

Één aspect uit deze programmalijnen is relevant voor dit bestemmingsplan relevant: "Veelzijdige stad in het groen". De kern van 'Veelzijdige stad in het groen' is allereerst het bieden van een prettige fysieke en sociale leefomgeving voor iedere inwoner. Een aantal andere, maar daarom zeker niet mindere, ambities 'lift' mee op deze leefkwaliteit, zoals de verdere ontwikkeling van de toeristische functie en de versterking van het vestigingsklimaat voor nieuwe inwoners, instellingen en ondernemingen.

De vijf thema's en ambities zijn samengetrokken tot een drietal scenario's waarin duidelijk herkenbare accenten worden gezet. Tijdens het besluitvormingsproces over de strategische visie in de gemeenteraad zijn een aantal elementen uit een deze drie scenario's samengevoegd tot een samengesteld scenario, 'Venlo Kansenstad' (Je maakt het in Venlo). Dit is het scenario waarvoor de gemeenteraad* zich raadsbreed heeft uitgesproken.

Individuele ontplooiing en participatie, innovatiekracht en een aantrekkelijk woonklimaat zijn de belangrijkste karakteristieken van dit door de gemeenteraad gekozen samengesteld toekomstscenario.

De strategische visie formuleert geen fysieke maatregelen welke in dit bestemmingsplan van een juridische regeling moet worden voorzien.

Ruimtelijke Structuurvisie

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo' vastgesteld. De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven'. Daarnaast zijn er drie aandachtspunten geformuleerd die op elke ruimtelijke beslissing van toepassing zijn, de 'basisprincipes'.

Majeure opgaven:

1. Drukke in het ommeland: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door het buitengebied ook daadwerkelijk als buitengebied te behandelen. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling.
2. Ruimte in de stad: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten.
3. Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering.
4. Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningencusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving.
5. Robuuste structuren: werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer. Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

Het initiatief valt onder twee Majeure opgaven: “Drukke in het ommeland” en “Ruimte in de Stad”:

Drukke in het ommeland

Ondanks de ligging in het stedelijk gebied is Hotel Maashof als recreatieve functie onlosmakelijk met het buitengebied verbonden. In het buitengebied streeft de gemeente naar een grote diversiteit door het combineren van meerdere functies, zuinig ruimtegebruik en zuinig op landbouwgrond. Voor natuurgebieden en groene structuren wordt ingezet op medegebruik voor recreatie en toerisme. De kwaliteit en beleving van het landschap profiteert hiervan. Bestaande bedrijven mogen zich verder ontwikkelen, waarbij de nadruk ligt op innovatie en verduurzaming.

Ruimte in de stad

In het stedelijk gebied streeft de gemeente naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Daarbij ligt een prioriteit bij hergebruik en -ontwikkeling van waardevol cultureel en religieus erfgoed.

Afweging

Als recreatieve functie draagt Hotel Maashof bij aan een goede balans tussen agrarische productie, natuur, water, recreatie en cultuurhistorie. De uitbreiding vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en betreft een bestaand bedrijf, waardoor een maximale benutting plaatsvindt van de bestaande beschikbare ruimte binnen een bestaand sportcluster. De doorontwikkeling van hotel Maashof draagt daarmee bij aan majeure opgaven van de gemeente Venlo. Tot slot draagt de boscompensatie bij aan een versterking van de landschapsbeleving in het buitengebied door de natuurontwikkeling op de locatie Berendonkseweg ongenummerd.

Venlo 2010: Groenste gemeente aan de Maas

In het kader van de fusie van de gemeente Venlo en de gemeente Arcen en Velden is een position paper opgesteld voor de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van de gemeente. De opgave voor de nieuwe gemeente is het behouden van het bestaande toeristische aandeel en het versterken van het toeristisch karakter door middel van een duidelijke en herkenbare positionering. Daarbij is ook het aantrekken van andere markten en een uitbreiding/verbetering van de verblijfsaccommodaties noodzakelijk.

Uitgangspunt is een verbetering van de economische waarde van het toerisme en het verstevigen van het concurrentieprofiel van Venlo op het gebied van wonen, werken en recreëren.

Met voorliggen initiatief wordt een positieve bijdrage geleverd van deze economische waarde van het toeristische product binnen de gemeente Venlo.

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.

Horecabeleidsdocument (2007)

In het horecabeleidsdocument (2007) maakt de gemeente Venlo onderscheid in verschillende gebiedstyperingen voor horecaontwikkelingen. De locatie Maashof 1 te Boekend betreft een locatie die te typeren valt als 'buurt- en wijkcentrum'. Voor een 'buurt- en wijkcentrum' hanteert de gemeente het volgende:

- Iedere ontwikkeling daar zou gericht moeten zijn op de wijk- en buurtbewoners en geen grotere schaal moeten innemen.
- Nieuwe functies zouden zoveel mogelijk verweven moeten zijn met bestaande (centrum)voorzieningen van de wijk/buurt.
- De ontwikkeling moet bijdragen aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit en openbare ruimte, horecagerelateerde overlast moeten beperken en parkeren en bereikbaarheid zou goed geregeld moeten zijn.
- Prioriteit: Gemiddeld: behoud van en waar nodig, zoeken naar perspectiefrijke concepten is gewenst om de leefbaarheid op buurt- en wijkniveau te behouden.

De uitbreiding van hotel Maashof betreft de uitbreiding van een horeca, met een perspectiefrijk concept, op een reeds bestaande locatie. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de gemeentelijke visie.

3.5 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen initiatief niet afwijkt van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. 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 de ontwikkeling van bos ter plaatse van de Berendonkseweg ongenummerd. Wel is sprake van een strijdigheid van het initiatief met het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied. Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief, wordt middels het voorliggende bestemmingsplan de mogelijkheid voor de functieverruiming juridisch-planologisch geregeld.

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.

Kortom, uit akoestisch oogpunt zijn er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen voor de realisatie van het onderhavige uitbreiding van het hotel, omdat hotels in het kader van de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelige objecten zijn.

Berendonkseweg ongenr.

De omzetting van landbouwgrond naar bos 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 30 hotelkamers. 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.

Berendonkseweg ongenr.

Landbouwgrond wordt omgezet naar bos. 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 deze 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.

Berendonkseweg ongenr.

Voor de omzetting van landbouwgrond naar bos 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

Op basis van de bij de gemeente beschikbare informatie is de locatie onverdacht voor de aanwezigheid van een puntbron. Dit wordt bevestigd door de “*Bodemkwaliteitsen - bodemfunctieklassenkaart gemeente Venlo 2016-2021*”. Op basis van deze nota is het plangebied gelegen in:

thema	resultaat
Naamgeving deelgebieden en zones	zone-indeling “Buitengebied / Kleine Kernen / Kassen / Wonen en werken > 1987. deelzone 2.1 Buitengebied - Ten westen van de Maas.
Bodemkwaliteit	Grond voldoet aan klasse AW2000
Grondstromenmatrix	Toepassing is toegestaan zonder aanvullend bodemonderzoek.
Ontgravingskaart bovengrond	AW2000
Ontgravingskaart ondergrond	AW2000
Toepassingskaart bovengrond	AW2000
Toepassingskaart ondergrond	AW2000

Op basis van de gemeentelijke bodembeheernota, de bodemkwaliteit (BKK) 2016 kan de locatie als onverdacht worden aangemerkt. In het kader van grondstromen is toepassing zonder aanvullend bodemonderzoek toegestaan, met dien verstande dat wanneer tijdens de realisatie van de werkzaamheden zaken worden aangetroffen op basis waarvan onderzoek alsnog noodzakelijk is, alsnog aanvullend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd.

Gesteld kan worden dat er ten aanzien van de bodem milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen op de locatie Maashof 1 te Boekeind.

Berendonkseweg ongenr

Voor de bestemmingswijziging van landbouwgrond naar bos 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

Boekend (gemeente Venlo) valt binnen het beheersgebied van 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.

Verder hanteert het waterschap een ondergrens. Initiatieven die leiden tot een vergroting van het bebouwd/verhard oppervlak met minder dan 2.000 m² hoeven volgens het waterschap Limburg niet uitgebreid getoetst te worden. Bij dergelijke initiatieven wordt er vanuit gegaan dat zij niet leiden tot een onevenredige beïnvloeding van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse of in de directe omgeving van het initiatief. De uitbreiding van het onderhavige initiatief bedraagt minder dan 2.000 m² aan verharding/bebouwing.

Hotel Maashof

Het onderhavige plangebied ligt in de kern Boekend. De locatie waarop de uitbreiding van het bestaande hotel is voorzien, is momenteel ingericht als bos. De locatie waarop de uitbreiding van het parkeerterrein is voorzien, is momenteel deels ingericht als bestaand parkeerterrein van de Boerenbond en deels ingericht als tuin. Beide locaties bestaan 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 en het parkeerterrein maakt geen deel uit van een waardevol en/of hydrologisch gevoelig gebied. Het beoogde ontwikkeling 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. 1.600 m² (hotel ca. 480 m² en parkeerterrein ca. 1.100 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.

Conform de afkoppelbeslisboom van de gemeente Venlo, moet er ook bij een gewijzigde situatie, die niet leidt tot een toename van verhard oppervlak ($< 2.000 \text{ m}^2$), maatregelen getroffen worden. Bij een gewijzigde situatie tussen de 100 m^2 en 2.000 m^2 moet er minimaal een T=2 bui (20 mm in 1 uur) geborgen kunnen worden op eigen terrein.

De planontwikkeling beoogt een uitbreiding van de bebouwing met een grondoppervlak van ca. 1.600 m² (hotel ca. 480 m² en parkeerterrein ca. 1.100 m²). Conform de afkoppelbeslisboom moet er minimaal 20 mm water geborgen worden op eigen terrein. Dit houdt in dat er in totaal 32 m^3 ($1.600 \times 0,02$) geborgen moet worden op eigen terrein. Deze waterberging wordt opgevangen in de groenstroken van het parkeerterrein en binnen het recreatieterrein.

Berendonkseweg ongenr.

Ook de omzetting van landbouwgrond naar bos vormt onderdeel van de uitbreiding van hotel Maashof. Het terrein is en blijft onverhard. De exacte bos-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.

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 ontwortelen 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.

Kap bomen

Ter plaatse van de geplande uitbreiding van het hotel is een als waardevol aangeduide houtopstand aanwezig. Om deze houtwal te verwijderen/verplaatsen vraagt de initiatiefnemer bij de gemeente Venlo een omgevingsvergunning kap aan. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning kap, geldt de “nee, tenzij” regel.

Daarbij is door de gemeente aangegeven, dat de uitbreiding onlosmakelijk is verbonden aan de huidige locatie, waardoor alternatieven ontbreken. Vanwege het kleinschalig karakter en de belangen die deze uitbreiding dient, verleent de gemeente medewerking aan het vellen van deze houtopstand. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- Als herplantplicht verbonden aan deze omgevingsvergunning zal, conform de wet natuurbescherming, hoofdstuk 4 (voorheen boswet), 900 m² bosareaal worden gecompenseerd op een door aanvrager gekozen perceel langs de Berendonkseweg.
- De melding in het kader van de boswet dient aanvrager te verkrijgen bij het daarvoor bevoegd gezag, zijnde de provincie Limburg.
- Wanneer er geen compensatie wordt opgelegd door de wet natuurbescherming, zal de gemeente Venlo dit doen door eenzelfde herplantverplichting (als hierboven omschreven) te verbinden aan de omgevingsvergunning kap.

Wanneer een omgevingsvergunning kap wordt verkregen dient de vergunninghouder zich te houden aan de navolgende regels:

- Tijdens de werkzaamheden dienen alle te behouden bomen in de directe nabijheid van de bouwlocatie én de aanrijroute, te worden beschermd tegen beschadiging.
- Hierbij dienen de 10 geboden bij werken rondom bomen te worden gerespecteerd. (Zie ook bomenposter, werken rondom bomen).
- De flora- en faunawet dient ten alle tijden te worden gerespecteerd, waarbij de aanbevelingen uit het rapport moeten worden nageleefd.
- Het is aan de initiatiefnemer om te bepalen of de omgevingsvergunning kap nu al aan te vragen, of om dit gelijktijdig met de omgevingsvergunning bouw op het moment dat dit bestemmingsplan onherroepelijk is.

Berendonkseweg ongenr.

Door de omzetting van landbouwgrond naar bos ontstaat ruimte voor nieuwe bos 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 bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces.

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.

Berendonkseweg ongenr

Er is voor de bestemmingswijziging aan de Berendonkseweg ongenr. geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Archeologie vormt geen belemmering voor deze 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.

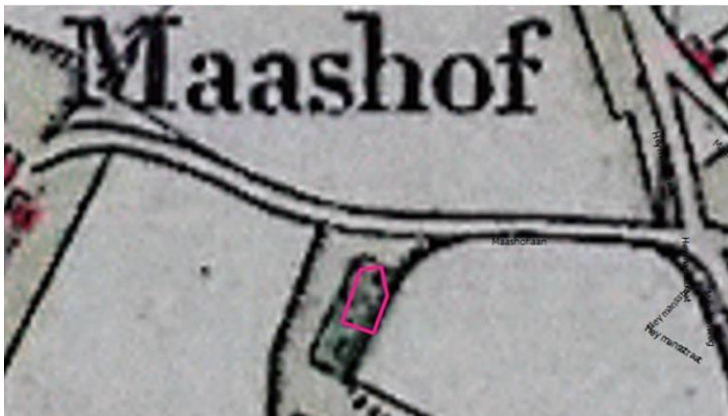
Het beleid aangaande de omgang met cultuurhistorische waarden en het verleden en de identiteit van de gemeente Venlo is vastgelegd in de Beleidsnota Cultuurhistorie - Voortbouwen op Venlo's verleden 2007-2011. Het motto 'Voortbouwen op Venlo's verleden' hangt samen met het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling' 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 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 kampongtingning 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 doorgroeiend 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

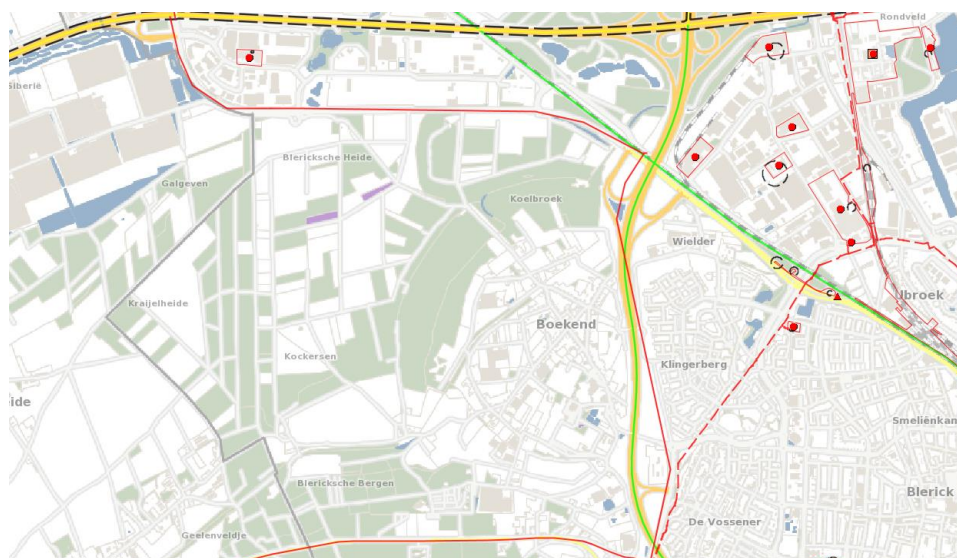
Externe Veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is, voor personen die niet bij deze activiteit betrokken zijn. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen en omstandigheden. Het betreft enerzijds de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds het vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen en buisleidingen.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BevB) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn risiconormen opgenomen voor inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Hiermee moet onder meer in ruimtelijke plannen rekening worden gehouden. Deze risico's worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het plaatsgebonden risico is een wettelijke norm vastgesteld, voor het groepsrisico alleen een oriënterende waarde.

Hotel Maashof

De risicobronnen die vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant zijn voor het plangebied zijn in de eerste plaats de risicobronnen die in het plangebied aanwezig zijn. Daarnaast kunnen ook risicobronnen die buiten het plangebied liggen relevant zijn. Hiervan is sprake wanneer het invloedsgebied of veiligheidsafstand van een risicobron het plangebied overlapt.

Op de navolgende afbeelding zijn de relevante risicobronnen weergegeven. Voor het plangebied (zijnde een beperkt kwetsbare functie) zijn de A73, N275 en N273 relevante risicobronnen in relatie tot transport van gevaarlijke stoffen (BevB). Dit betreft uitsluitend het groepsrisico. Met betrekking tot het plaatsgebonden risico is ter hoogte van het plangebied geen veiligheidszone toebedeeld (bron: www.risicokaart.nl).



Afbeelding 4.2: risicokaart

Verantwoordingsplicht vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor

De verantwoordingsplicht is voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor van toepassing bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten (zoals een bestemmingsplan) of een omgevingsvergunning waarbij de transportas (weg, water of spoor) relevant is voor het plan. Hierbij maakt het Bevt onderscheid tussen een beperkte verantwoording van het groepsrisico en een uitgebreide verantwoording. De beperkte verantwoording van het groepsrisico geldt dat alleen inzicht gegeven moet worden in:

- de mogelijkheden voor het voorkomen, beperken en bestrijden van incidenten op die transportroute (bestrijdbaarheid);
- De mogelijkheden voor zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied (enkel voor nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten).

Van een beperkte verantwoording is alleen sprake als:

- Het plangebied buiten de 200 meter van de transportroute ligt of;
- Het groepsrisico kleiner is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
- Het groepsrisico niet meer dan 10% toeneemt bij een groepsrisico dat onder de oriëntatiewaarde blijft.

Het plangebied ligt op ca. 295 meter afstand van de A73, ca 750 meter van de N275 en ca 480 meter van de N273. De effecten die plaats kunnen hebben door incidenten op de N275 en N273 vallen binnen de effecten van de A73. Deze zijn dan ook niet verder uitgewerkt. De effecten van een plasbrand reiken niet tot het plangebied.

Op 610 meter van het plangebied is een buisleiding gelegen voor het transport van aardgas. Deze heeft een doorsnede van 8 inch en een druk van 40 bar. De effecten reiken niet tot het plangebied.

Scenario's

Toxische wolk Bij incidenten op de weg met giftige stoffen komt deze stof vrij. Er ontstaat een toxische wolk die zich met de wind mee verspreidt in het benedenwindsgebied.

Bleve

Een koude BLEVE kan veroorzaakt worden door een externe beschadiging, bijvoorbeeld een botsing. Bij een botsing scheurt de tank open. Het brandbaar gas (tot vloeistof verdicht) komt vrij en ontsteekt direct. Er ontstaat een vuurbal (hittestraling) en een drukgolf.

Effecten op plangebied

Toxische wolk

Het effect van een toxische wolk is vergiftiging. Personen die zich buiten ophouden in het benedenwindsgebied zullen toxische stoffen inademen. De omvang van de giftige wolk is afhankelijk van de inrichting van de omgeving en de weersomstandigheden. Daarnaast is het gedeelte van de A73 ter hoogte van Boekend voorzien van een hoog talud en een geluidwal. Dergelijke voorzieningen hebben een effect op een toxische wolk als de gevaarlijke stof een zwaar gas betreft. Gelet op de omgevingskenmerken is de verwachting dat een toxische wolk niet tot het plangebied kan geraken.

Bleve

De effecten van een koude bleve zijn hittestraling, overdruk en scherfwerking door het sneuvelen van ramen. Deze effecten kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving veroorzaken. Het slachtofferbeeld wordt voornamelijk bepaald door de hittestraling. De gebouwen die zijn gelegen tussen het plangebied en de A73 bieden bescherming tegen de hittestraling. De gebouwen zijn op voldoende afstand van de A73 gelegen waardoor deze gebouwen in tact blijven en dus een afschermende werking hebben. De belasting op het plangebied zal circa 10 kW per vierkante meter bedragen. Hetgeen zal leiden tot lichte schade, geen secundaire branden, afbladderen verf en ernstige verkleuringen.

De verwachting zal zijn dat personen lichtgewond raken die zich buiten bevinden door de afschermende werking van de gebouwen die tussen de weg en het plangebied zijn gelegen. Het object kan licht beschadigd raken.

Mogelijkheden hulpverlening

Bij een incident (met een toxische wolk) is het voor de hulpdiensten noodzaak de personen in het benedenwindsgebied zo snel mogelijk te kunnen alarmeren. De eerste inzet zal zijn dan ook zijn gericht op het alarmeren en informeren van personen in het effectgebied en het eventueel redden van slachtoffers. Het plangebied is gelegen binnen het bereik van het dichtstbijzijnde gelegen waarschuwings- en alarmeringssysteem (Heymanstraat, bereik 1.000 meter).

Hiervoor wordt zowel het waarschuwings- en alarmeringssysteem ingeschakeld. Het beleid van het Ministerie is, dat met ingang van 1 januari 2018 het WAS gestart met uitfaseren. Tegenwoordig worden personen in het effectgebied met behulp van NL-Alert geïnformeerd over het incident. Tevens worden deze personen ingelicht over het handelingsperspectief.

Zelfredzaamheid

De personen in het plangebied worden in het algemeen als zelfredzaam beschouwd. Het plangebied is vanuit meerdere zijden benaderbaar. De ontvluchting en bereikbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord

Conclusie van het advies van de Veiligheidsregio Limburg-Noord (kenmerk UIT024522, datum 10 juli 2017) is, dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor deze ruimtelijke procedure. Het bestuur van de Veiligheidsregio ziet geen belemmeringen voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Bij het realiseren van objecten in het plangebied wordt geadviseerd een centraal afschakelbare ventilatiesysteem aan te brengen ofwel een afsluitbare ventilatieopening te realiseren. Een dergelijke voorziening kan echter op basis van een ruimtelijke procedure niet worden afgedwongen.

Tot slot wordt opgemerkt, dat op circa 35 meter van het plangebied een bluswatervoorziening is gelegen met een capaciteit van 60 m³ per uur. Op 65 meter is een tweede brandkraan gelegen. Hiermee is de reguliere brandbestrijding gewaarborgd. Hiermee wordt tevens voldaan aan het Modelbeleid bluswater en bereikbaarheid 31 maart 2017.

Berendonkseweg ongenr.

Het aspect externe veiligheid is niet van invloed op de bestemmingswijziging van landbouwgrond naar bos. 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 procedureregel

De procedureregel 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 DATUM tot en met DATUM 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 wel/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 DATUM.