

---

# **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

**Ontsluitingsroute parkeerplaats  
milieustraat**

**EuroParcs Maasduinen**

**6 juli 2022**

**RHO ADVISEURS**



# RHO ADVISEURS

---

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| DATUM         | 6 juli 2022             |
| KENMERK       | 20210696EB              |
| PROJECT       | EuroParcs Maasduinen    |
| PROJECTLEIDER | drs. ing. J.M. van Riet |
| OPDRACHTGEVER | EuroParcs Maasduinen BV |
| PROJECTNUMMER | 20210696                |
| AUTEUR        | ing. E.E. Barendregt    |
| STATUS        | Definitief              |



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

EuroParcs Maasduinen, Maalbekerweg 25 te Belfeld, wil de doorstroming op het recreatiepark verbeteren en extra parkeervoorzieningen creëren om te voldoen aan artikel 5.2.7 Parkeren uit het vigerende bestemmingsplan 'Droompark Maasduinen' (vastgesteld 2020-03-25). Daarnaast wordt een milieustraat aangelegd.

De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo'. De beoogde ontsluitingsweg is op deze gronden niet toegestaan.

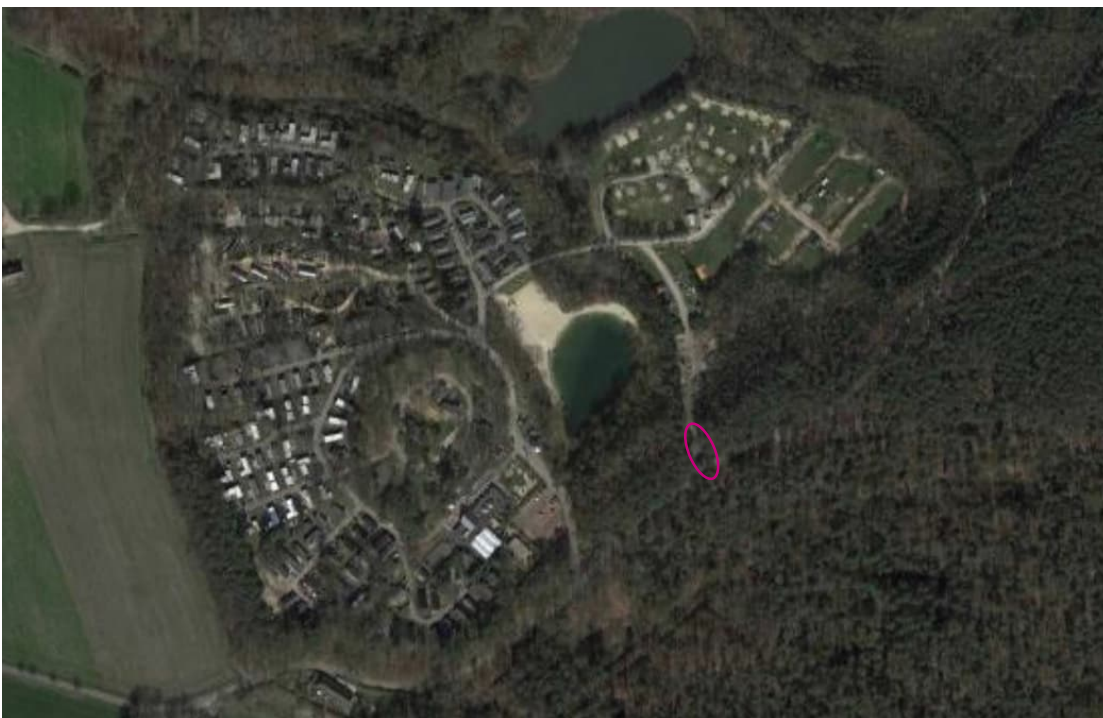
Om de ontwikkeling mogelijk maken, is ervoor gekozen om af te wijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure op basis van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Daarvoor dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld, waarin het project wordt toegelicht en wordt aangetoond dat het voornemen om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

## 1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied omvat een klein gedeelte van het perceel aan de Maalbekerweg te Belfeld, kadastraal aangeduid met nummer 970 in sectie B.

Het projectgebied is weergegeven in figuur 1.1.

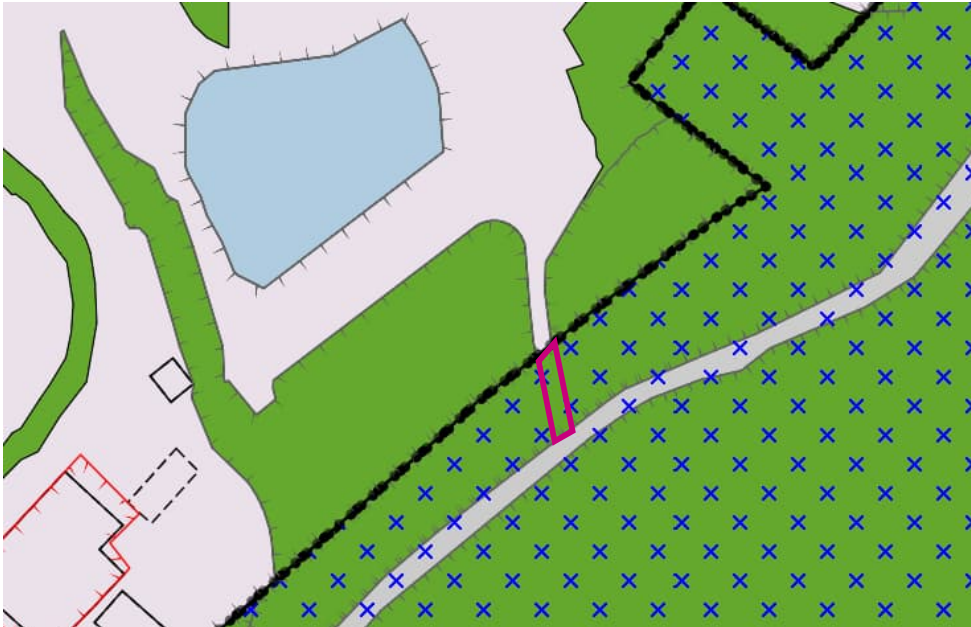


Figuur 1.1: Ligging projectgebied (roze)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de parkeerplaats, milieustraat en ontsluitingsweg op de gronden van EuroParcs Maasduinen geldt het bestemmingsplan 'Droompark Maasduinen' (gemeente Venlo, vastgesteld op 25 maart 2020).

Ter plaatse van de aansluiting van de ontsluitingsweg op de Maalbekerweg geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' (gemeente Venlo, vastgesteld op 30 maart 2011). Zie figuur 1.3 voor een uitsnede van de verbeelding.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplannen 'Droompark Maasduinen' en 'Buitengebied Venlo', projectgebied in roze contour aangegeven (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op het terrein van EuroParcs Maasduinen geldt de bestemming 'Recreatie – Gemengd terrein'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor verblijfsrecreatie, bijhorende parkeervoorzieningen, een milieustraat en ontsluitingswegen.

Bij de aansluiting op de Maalbekerweg geldt de bestemming 'Bos'. Deze gronden zijn bestemd voor:

- het beschermen en instandhouden van het bos;
- een bufferzone verdroging;
- de ecologische hoofdstructuur;
- extensief recreatief medegebruik;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het projectgebied valt hiernaast binnen de gebiedsaanduidingen grondwaterbescherming Venlo schol, Bufferzone verdroging en ecologische hoofdstructuur. Verharden van oppervlak mag in dit gebied alleen met een omgevingsvergunning voor werk- of werkzaamheden (artikel 8.4.1a)

#### Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling van de parkeerplaats en de milieustraat zijn direct toegestaan. De ontsluitingsweg is op het terrein van Droompark Maasduinen toegestaan, maar niet op het terrein bij de aansluiting op de Maalbekerweg (bestemming 'Bos').

Voor het toestaan van de ontsluitingsweg wordt gebruik gemaakt van de uitgebreide procedure op basis van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo.

## 2. PROJECTBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie projectgebied

In de huidige situatie is een onverharde weg aanwezig. Hier kunnen voetgangers en fietsers al gebruik van maken. Voor autoverkeer is deze route afgesloten middels een hek. Deze route is enkel beschikbaar voor hulpdiensten. In figuur 2.1 is huidige situatie weergegeven.



Figuur 2.1: Foto's huidige situatie projectgebied

### 2.2 Beoogde ontwikkeling

De bestaande ontsluitingsroute voor de hulpdiensten wordt een normale ontsluitingsroute voor het park, de naastgelegen bestemming bos blijft hierbij ongemoeid.

De route wordt zodanig uitgelegd dat de nooddiensten in alle gevallen gebruik kunnen blijven maken van deze ontsluitingsroute.





Figuur 2.1: Beoogde ontwikkeling (projectgebied in roze contour aangegeven)

### 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante beleidskaders.

#### 3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

#### Conclusie

Bij het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

#### 3.2 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

De Provinciale Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen.

De vele natuurparken, de Maasplassen en de unieke landschappelijke kenmerken van Midden-Limburg, gecombineerd met een grote concentratie van cultuurhistorisch waardevolle plekken met beschermde stads- en dorpsgezichten en monumenten, maken de regio een aantrekkelijke bestemming voor bezoekers. De toeristisch-recreatieve sector is een belangrijke economische motor voor de regio.

Er wordt ingezet op bevordering van de kwalitatieve groei van toerisme boven kwantitatieve groei. De groei moet in goede balans blijven met andere belangen zoals landschap en natuur.

#### Conclusie

Bij het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen provinciale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de inzet op de kwalitatieve groei door het realiseren van een twee ontsluitingsroute voor het recreatiepark.

### 3.3 Strategische Visie Venlo 2040

In de Strategische Visie Venlo 2040 is te strategisch perspectief iets bijgesteld ten opzichte van de Strategische Visie 2030. In de strategische Visie 2040 wordt een beeld geschetst hoe de gemeente zich ziet in 2040. Dit wordt aan de hand van verschillende onderwerpen toegelicht:

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

Als leidraad voor het bestaande 'stedelijk' beleid staat de strategische koers echter nog steeds recht overeind: het zijn van een vitale (in omvang) licht groeiende gemeenschap met voldoende koopkracht om onze voorzieningen in stand te houden, om onze economie draaiende te houden. Om in 2040 voor alle inwoners een plek te even om zich echt thuis te voelen.

#### Conclusie

In de Strategische Visie Venlo 2030 wordt niet ingegaan op de beoogde ontwikkeling of recreatie als onderwerp. De ontwikkeling is hiermee niet in strijd met de Strategische Visie Venlo 2040.

### 3.4 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijke Structuurvisie 'Ruimte binnen grenzen' vastgesteld. In deze structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo tot het jaar 2030 beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is. In de nieuwe structuurvisie van de gemeente Venlo zijn niet de regels, maar de ambities en opgaven het uitgangspunt. Het is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven'.

Majeure opgaven:

- Drukte 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.
- Ruimte in de stad: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten.
- Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering.
- Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningencusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving.
- 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.

Naast deze 'majeure opgaven' gaat de gemeente Venlo uit van drie basisprincipes, aandachtspunten die van toepassing zijn op elk ruimtelijk initiatief. Dit betekent concreet dat de gemeente Venlo een initiatief als kansrijker beschouwt als:

- het de uitgangspunten van Cradle to Cradle (C2C) als vertrekpunt hanteert;
- de vraag wordt gesteld wat het betrekken van (Duitse) regiogemeenten kan betekenen;
- het zelf georganiseerd draagvlak geniet.

Voor de uitvoering van de structuurvisie streeft de gemeente ernaar om initiatiefnemers, binnen de voorgestelde kaders, de ruimte te geven.

#### Conclusie

In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo wordt niet ingegaan op de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling is hiermee niet in strijd met dit gemeentelijk beleid. De nieuwe ontsluitingsweg zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het bestaande recreatiepark. Door het werken aan een weerbare infrastructuur past de ontwikkeling binnen de opgaves van de visie.



## 4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

Om te bezien of de ontwikkeling op deze locatie uitvoerbaar is, is deze in dit hoofdstuk getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Voor de nieuwe ontsluiting zijn de aspecten verkeer en ecologie van belang. Hiernaast wordt ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie en bodem. Overige aspecten worden vanwege de aard van de beperkte ontwikkeling niet behandeld.

### Verkeer

Het bijkomende voordeel van de ontsluitingsroute is dat het verkeer dat van en naar het recreatiepark gaat beter wordt verdeeld over de Maalbekerweg. De verkeersgeneratie van het gehele vakantiepark is onderbouwd in bijlage 4 van de bij het bestemmingsplan Droombos Maasduinen (onherroepelijk vastgesteld 2020-03-25) behorende m.e.r.-beoordelingsnotitie. De totale verkeersgeneratie bedraagt na afronding van de ontwikkeling 775 mvt/etmaal. Op dit moment wordt dit verkeer via één aansluiting op de Maalbekerweg ontsloten. Nadat vergunning voor een tweede ontsluiting is verkregen, zal dit verkeer over beide aansluitingen worden verdeeld. Op basis van de verkavelingstekening van het recreatiepark kan worden bepaald wat de omvang van het verkeer zal zijn dat gebruik zal maken van deze nieuwe ontsluiting.

Het zal gaan om de volgende verkeersomvang:

- |                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| • 15 toeristische seizoenskampeerplaatsen à 1,4 mvt/etmaal | = 21 mvt/etmaal  |
| • 15 toeristische passantenkampeerplaats à 0,4 mvt/etmaal  | = 6 mvt/etmaal   |
| • 51 chalets/recreatiewoningen à 2,8 mvt/etmaal            | = 143 mvt/etmaal |

Totaal gaat het om circa 170 mvt/etmaal. Daarnaast zal deze tweede toegang gebruikt worden door fietsers en voetgangers. De omvang van deze verkeersbewegingen laten zich niet inschatten. Omdat deze langzaamverkeersbewegingen direct gerelateerd zijn aan het gebruik van de 30 kampeerplaatsen en 51 chalets/recreatiewoningen, zal de omvang beperkt zijn.

De inrit wordt uitgevoerd als voorrangskruispunt conform de inrichting van de hoofdingang.

### Ecologie

De locatie maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur. Voor de aanleg van de ontsluitingsweg wordt gebruik gemaakt van het reeds aanwezige onverharde pad, er worden geen bomen of struiken verwijderd. De ecologische structuur wordt hierdoor niet aangetast.

### Archeologie en cultuurhistorie

Conform de archeologische beleidskaart (2015) van de gemeente Venlo is de planlocatie gelegen binnen een zone met een zeer lage archeologische verwachting, zie figuur 4.1.

Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg en de cultuurhistorische inventarisatiekaart van de gemeente Venlo zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen het projectgebied.



Met onderhavige ontwikkeling zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken dan ook niet in het geding. Figuur 4.1 Uitsnede archeologische beleidskaart Venlo

De aspecten archeologie en cultuurhistorie staan de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg.

### Bodem

In het kader van de Wro dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie te realiseren en hoe eventuele bodemverontreiniging van worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging.

Op de gronden geldt in het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Bos'. De ontsluitende functie is niet gevoeliger dan de huidige functie. Een bodemonderzoek is dan ook niet nodig. Het aspect bodem staat de ontwikkeling niet in de weg.

## 5. UITVOERBAARHEID

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge het Bro heeft de gemeente de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen (artikel 3.1.6 lid 1 sub f Bro). Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal de initiatiefnemer met de gemeente afspraken maken omtrent de kosten voor de begeleiding voor het afwijken van het bestemmingsplan. De verantwoordelijkheid en het risico van de exploitatie ligt volledig bij de initiatiefnemer.

Het vaststellen van een exploitatieplan is gezien het voorgaande niet noodzakelijk en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de beoogde ontwikkeling wordt een omgevingsvergunning afwijken aangevraagd, zie paragraaf 1.3. Een belangrijke voorwaarde om te mogen afwijken is dat er wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

#### *Vorbereidingsfase*

Het ontwerpbesluit en de ontwerpomgevingsvergunning worden in het kader van het wettelijke vooroverleg toegezonden aan een aantal overlegpartijen.

#### *Ontwerpfase*

Na afronding van het vooroverleg wordt de formele Wabo-procedure gestart. De kennisgeving van het ontwerpbesluit en de ontwerpomgevingsvergunning moet in de Staatscourant worden geplaatst en moet ook via elektronische weg worden gepubliceerd. Het ontwerpbesluit en de ontwerpomgevingsvergunning worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen.

#### *Vaststellingsfase*

Na de termijn van terinzagelegging dient het college van burgemeester en wethouders te besluiten omtrent het definitieve besluit om af te wijken van het bestemmingsplan en om de omgevingsvergunning te verlenen. Hierna staat voor belanghebbenden de mogelijkheid open tot het instellen van beroep.



## 6. CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van de ontsluitingsweg in overeenstemming is met relevante wet- en regelgeving en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.