
Ruimtelijke onderbouwing

11 wellnessvakantiewoningen Resort Arcen

Gemeente Venlo

Verantwoording en Status

Titel: Ruimtelijke onderbouwing 11 wellnessvakantiewoningen Resort Arcen gemeente Venlo
 Opdrachtgever: vof Gasse Hogenboom, Bozenhoven 4, 3641 AG Mijdrecht
 Contactpersoon: dhr. R. Blok, Fabron BV
 Identificatienummer: NL.IMRO.0983.PJB2010050RESORTAR-VA01
 Aantal pagina's: 36

1^e concept: 30-11-2010
 2^e concept: 03-12-2010
 3^e concept: 14-02-2011
 4^e concept: 22-04-2011

Ontwerp: 16-05-2011
 Definitief: 10-08-2011

Opsteller: mr. A.W.C.M. Jansen paraaf:
 Controleur: mr. J.C.M.G. Beusmans paraaf:

Colofon

BEUSMANS & JANSEN Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post-en kantooradres:

Van Vlattenstraat 159
 5975 SE Sevenum
 T/F: 077-3744817
 M: 06-30202996/06-48800953
 E: beusmans-jansen@kpnplanet.nl
 I: www.beusmans-jansen.nl

© 2011 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden veelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.

Alle rechten voorbehouden.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
2. PROJECTBESCHRIJVING	6
2.1 PROJECT	6
2.2 ARCHITECTONISCHE KWALITEIT EN DUURZAAM BOUWEN	9
2.3 BRANDVEILIGHEID	9
3. GEBIEDSANALYSE	10
3.1 FEITELIJKE BESCHRIJVING EN RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR PROJECTGEBIED E.O.	10
3.2 WAARDEN IN HET PROJECTGEBIED E.O	11
3.2.1 Natuur en landschap	11
3.2.2 Flora en fauna	13
3.2.2a Flora- en faunawet	13
3.2.2b Quicksan flora en fauna	13
3.2.3 Cultuurhistorie en archeologie	15
3.2.3a Cultuurhistorie	15
3.2.3b Archeologie	15
4. BELEIDSKADER	16
4.1 BELEID EN DE NIEUWE WRO	16
4.2 RIJKSBELEID	17
4.3 PROVINCIAAL BELEID	17
4.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2006	17
4.3.2 Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg 2007	18
4.4 REGIONAAL BELEID	18
4.4.1 Regio Maasduinen: Gemeentelijk beleidsplan ruimere planologische mogelijkheden in het buitengebied	18
4.5 GEMEENTELIJK BELEID	19
4.5.1 Structuurvisie 2015	19
4.5.2 Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Arcen en Velden	19
4.5.2a Beleid met betrekking tot bestaande recreatiebedrijven	19
4.5.2b Relatie project en bestemmingsplan	20
5. MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN	22
5.1 GELUIDHINDER; WEGVERKEERSLAWAAI	22
5.2 BODEM- EN GRONDWATERKWALITEIT	22
5.3 LUCHTKWALITEIT	23
5.3.1 Wetgeving	23
5.3.2 Kleine en grote projecten	23
5.3.3 Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)	23
5.4 EXTERNE VEILIGHEID	24
5.4.1 Risicovolle inrichtingen (Bevi)	24
5.4.2. Vervoer gevaarlijke stoffen	25
5.4.3. Kabels en leidingen	25
5.5 GEURHINDER	26
5.5.1 Inleiding	26
5.5.2 Geurhinder	26

6. WATERPARAGRAAF	27
6.1 WATERBELEID	27
6.1.1 Vierde Nota Waterhuishouding en Waterbeleid voor de 21 ^e eeuw (WB21)	27
6.1.2 POL 2006 en Stroomgebiedsvisie Limburg	27
6.1.3 Integraal Waterbeheersplan Peel en Maasvallei en Waterwet	27
6.2 GEOHYDROLOGIE EN INFILTRATIEWAARDEN	28
6.3 WATERHUISHOUDKUNDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED	28
6.3.1 Oppervlaktewater	28
6.3.2 Grondwater	29
6.3.3 Afvoerend verhard oppervlak en riolering	29
6.4 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN WATERHUISHOUDING	29
6.4.1 Hergebruik	30
6.4.2 Infiltratie, berging en afvoer	30
6.4.2a Toepassing wateruitgangspunten op het projectgebied	30
6.4.2b Kwantiteitsberekening en randvoorwaarden	30
6.5 OVERLEG WATERSCHAP	31
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID, KOSTENVERHAAL EN PLANSCHADE	32
8. BELANGENAFWEGING	33
9. VERBEELDING (PROJECTKAART)	34
10. PROCEDURE	35
BIJLAGE	36
ANALOGIE VERBEELDING	36

1. INLEIDING

Ten oosten van de kern Arcen en tegen de Nederlands-Duitse grens aan, ligt het Hogenboom Vakantiepark Resort Arcen, omringd door het Uvelderbos. Het park beschikt over diverse typen villa's, Woodgalows (houten Finse chalets) en chalets. De vof Gasse Hogenboom, gevestigd aan de Bozenhoven 4, 3641 AG Mijdrecht (hierna ook: initiatiefnemer) heeft een principeverzoek bij de gemeente ingediend voor het bouwen van 11 wellnessvakantiewoningen (hierna ook: het project).

Vanuit de recreatiemarkt is de laatste jaren nadrukkelijk de behoefte ontstaan om luxe vakantieaccommodatie te realiseren voor grotere groepen recreanten. Het kan hierbij gaan om families, vriendengroepen of collega's die in één vakantiewoning willen verblijven. Met de realisatie van de beoogde 11 wellnessvakantiewoningen wil de initiatiefnemer nadrukkelijk inspelen op dit specifieke nieuwe segment van de recreatiemarkt.

Toetsing van het project aan het geldende bestemmingsplan Buitengebied gemeente Arcen en Velden heeft echter uitgewezen dat de inhoud van de beoogde wellnessvakantiewoningen groter is dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan. Het bestemmingsplan kent zelf geen wijzigingsmogelijkheden om dit project mogelijk te maken. De gemeente Venlo heeft echter reeds het principe-standpunt ingenomen dat zij vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening geen bezwaar heeft tegen de realisatie van dit project. Het project kan gerealiseerd worden door middel van een door Burgemeester & Wethouders van Venlo te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen alsmede voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder a en c Wabo).

De omgevingsvergunning dient een ruimtelijke onderbouwing te bevatten waarin (op basis van artikel 5.1.3 Besluit ruimtelijke ordening) zijn neergelegd:

- een verantwoording van de in het omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het overleg met andere (overheids-)instanties;
- de uitkomsten van alle noodzakelijke onderzoeken;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan zijn betrokken (voor zover relevant).

In de navolgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

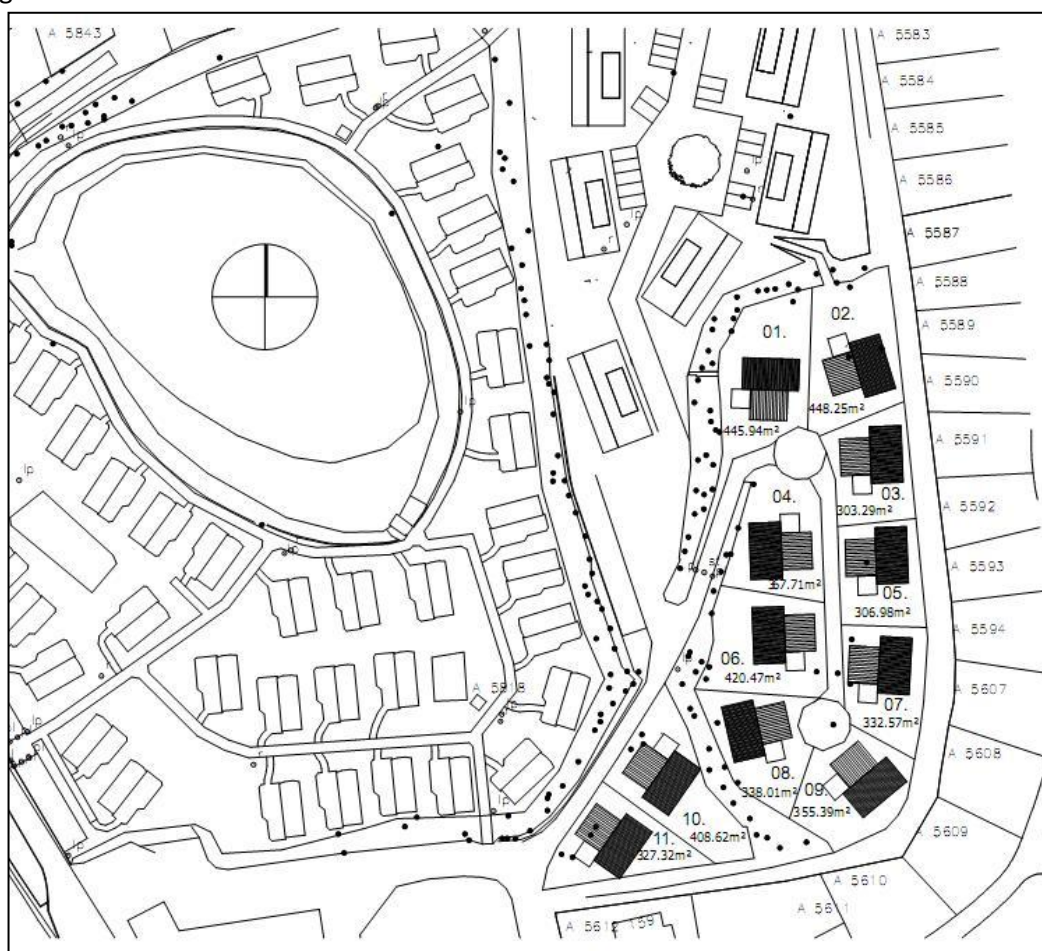
- Projectbeschrijving, architectonische kwaliteit en duurzaam bouwen;
- Gebiedsprofiel (bestaande uit een gebiedsbeschrijving en een beschrijving van de ruimtelijk-functionele structuur en de waarden van het projectgebied en omgeving) alsmede de ruimtelijke effecten van het project op korte en (middel)lange termijn;
- Toetsing aan het geldende rijks-, provinciaal-, regionaal - en gemeentelijk ruimtelijk beleid;
- Financieel-economische uitvoerbaarheid, privaatrechtelijke beperkingen en planschade;
- Resultaten van een (ruimtelijk) onderzoek op het gebied van milieu (geluid, bodem, lucht, milieuzonering en externe veiligheid), waterhuishouding (waterparagraaf), natuur en landschap, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie, kabels en leidingen en verkeer;
- projectkaart en procedure.

2. PROJECTBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het project beschreven. Er wordt ingegaan op de bouwkundige maatvoering, architectonische kwaliteit, duurzaam bouwen en brandveiligheid.

2.1 Project

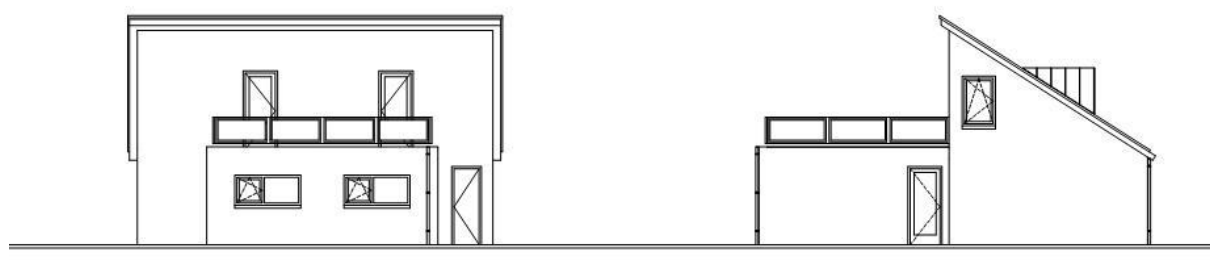
Het onderhavige project behelst de realisatie van 11 wellnessvakantiewoningen inclusief 1 inbandige spa/zwembad per woning. Verder wordt iedere woning voorzien van een dakkapel. In bijgebouwen voorziet het project niet. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van erf- of terreinafscheidingen en lichtmasten zijn wel toegestaan. Ook mag per afzonderlijke vakantiewoning eventueel een overkapping gerealiseerd worden met een bouwhoogte van maximaal 3 m¹ en een maximale oppervlakte van 30 m². Binnen het projectgebied staan nu nog diverse chalets/stacaravans. Deze worden verwijderd. De bestaande beplanting blijft zoveel mogelijk gehandhaafd.



Afbeelding 1: Overzicht projectlocatie

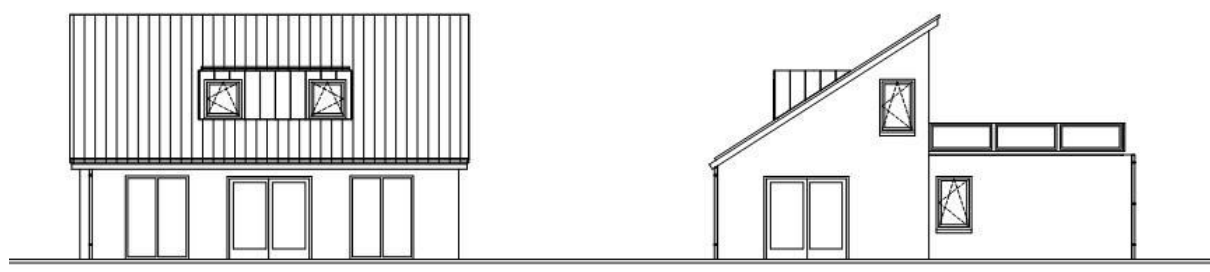
De bouwkundige maatvoering bedraagt:

bebouwde oppervlakte (vakantiewoning + terras)	118 m ²
maximale bouwhoogte	7 m ¹
maximale goothoogte	3 m ¹
maximale inhoud	450 m ³
afdekking	lessenaarskap



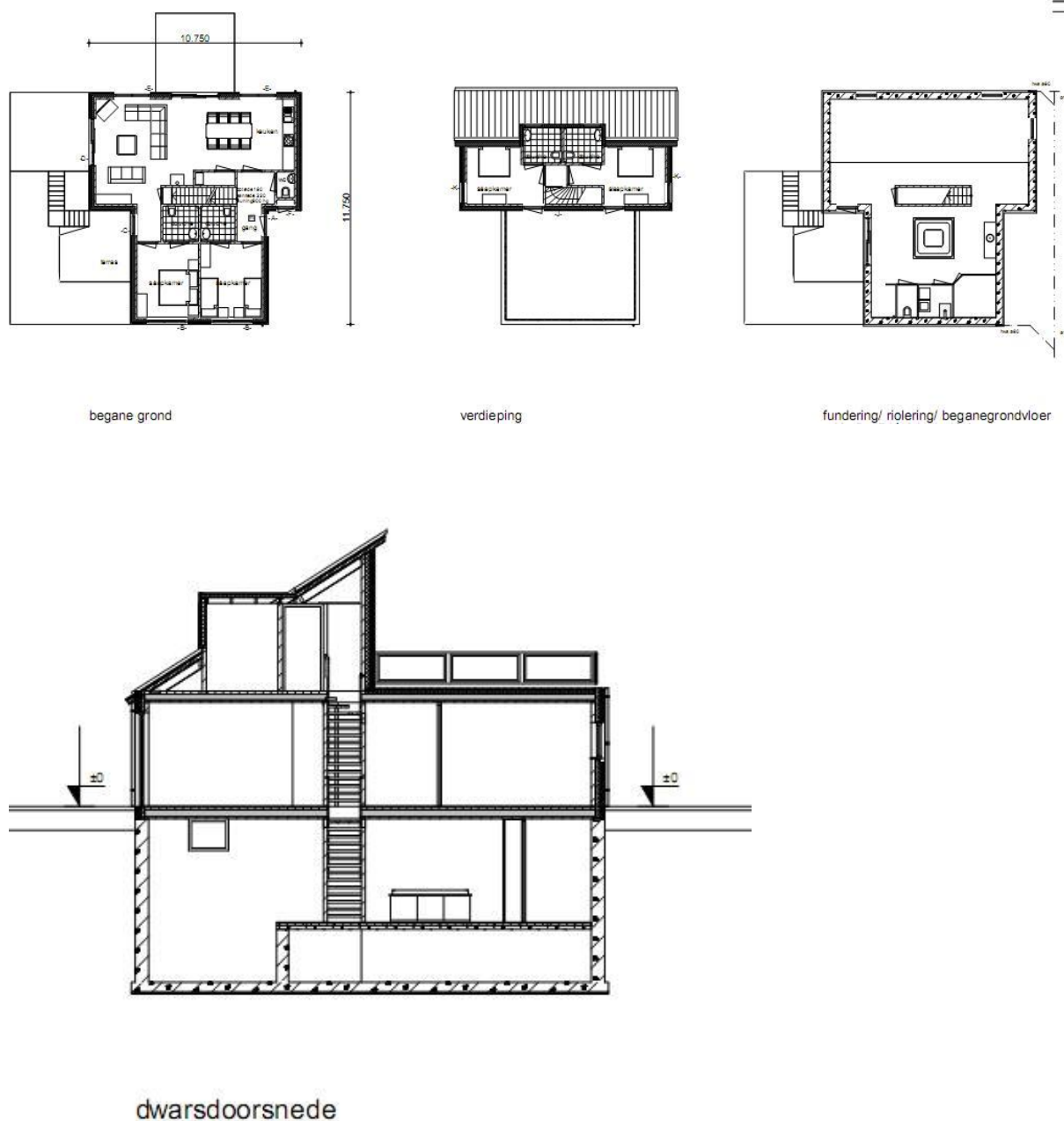
voorgevel

rechter zijgevel



achtergevel

linker zijgevel



Afbeelding 2: Gevelaanzichten, indeling en doorsneden wellnessvakantiewoningen

De ontsluiting van de wellnessvakantiewoningen zal geschieden via de reguliere bedrijfsontsluiting van het resort Arcen aan de Dorperheideweg en de interne wegenstructuur van het park. Verder hanteert de initiatiefnemer een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per wellnessvakantiewoning. Conform deze normering worden 22 parkeerplaatsen extra op het eigen terrein aangelegd. Op het park zelf geldt een snelheidslimiet van max. 10 km/uur. Het onderhavige project is in relatie tot de bestaande bedrijfsomvang (aantal recreatiewoningen) zodanig kleinschalig dat het project geen noemenswaardige verkeerskundige consequenties heeft. Het project leidt tot een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het park. Vanwege die beperkte toename aan verkeersbewegingen zijn wijzigingen aan de bestaande in- en uitrit van het park of de overige wegenstructuur niet noodzakelijk om het gastenverkeer effectief en veilig te kunnen afhandelen.

2.2 Architectonische kwaliteit en duurzaam bouwen

Stedenbouwkundig en architectonisch is aansluiting gezocht bij de bestaande woningtypologieën op het Resort Arcen; de woningen zijn voorzien van een asymmetrische lessenaarsdak met goothoogten op 3,5 c.q. 6 m¹. Ze worden gesitueerd volgens een strakke setting met een duidelijke rooilijn langs de ontsluitingswegen, waarbij de tussenruimten tussen de woningen worden voorzien van groenvoorzieningen en beukenhagen. De woningen worden uit baksteen opgetrokken en vervolgens worden de buitenmuren van wit stucwerk voorzien. De afdekking geschiedt door middel van antracietkleurige dakpannen. De woningen worden verder gerealiseerd met onderhoudsarme materialen (keramische dakpannen, baksteen en kunststof kozijnen) en goed geïsoleerd (rc 3,5 m²K/W). Hemelwater en vuilwater worden vanaf de bron gescheiden afgevoerd.

2.3 Brandveiligheid

De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (hierna: WBDBO) in de wellnessvakantiewoningen is bepaald op 30 minuten.

3. GEBIEDSANALYSE

In dit hoofdstuk wordt de ligging van het projectgebied op gemeentelijk niveau en de feitelijke situatie van het projectgebied en omgeving beschreven. Ook wordt er ingegaan op de aanwezige ruimtelijk relevante waarden van het projectgebied en omgeving.

3.1 Feitelijke beschrijving en ruimtelijk-functionele structuur projectgebied e.o.

Het project wordt gerealiseerd op het perceel kadastraal bekend als gemeente Arcen en Velden, sectie A, nummers 5553, 5559 en 5561, plaatselijk bekend als Dorperheideweg 12 te Arcen. Het projectgebied is gelegen buiten de bebouwde kom. Het project betekent de realisatie van 11 wellnessvakantiewoningen. Deze nieuwbouw wordt gerealiseerd binnen een bestaand bungalow- en recreatiepark. Binnen het projectgebied bevinden zich nu diverse chalets/stacaravans binnen met groen omzoomde standplaatsen. Het project legt dus geen nieuw ruimtebeslag op het buitengebied. Het projectgebied heeft een omvang van ca. 3700 m².

Het bungalowpark (inclusief het projectgebied) is qua bebouwingsstructuur vooral opgezet om de gasten te kunnen laten recreëren in een groene omgeving. Hiertoe zijn alle standplaatsen voorzien van een groene omzoming en is de oriëntatie van de diverse vakantiewoningen/chalets e.d. ten opzichte van elkaar zodanig dat privacy gewaarborgd wordt. Alle vakantiewoningen worden door middel van een verharde weg ontsloten. In functionele zin sluit het project aan binnen de bestaande recreatiefunctie van het park.



Afbeelding 3: Ligging projectgebied op gemeentelijk niveau



Afbeelding 4: Luchtfoto projectgebied e.o.

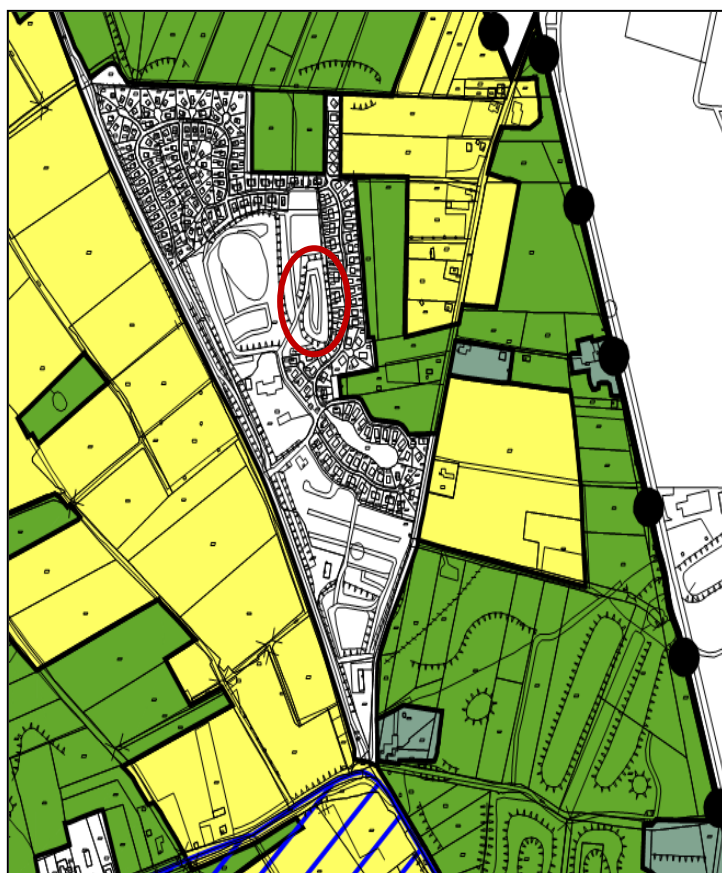
3.2 Waarden in het projectgebied e.o

3.2.1 Natuur en landschap

Het gebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische HoofdStructuur (EHS), Natura 2000-gebieden zoals Vogel- en Habitatrictlijngebieden en beschermde natuurmonumenten (in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998) en (zeer) kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav).

Ten noorden en oosten van het resort Arcen liggen bos-en natuurgebieden die deel uitmaken van de Dorperheide. Een deel daarvan behoort tot de EHS en een andere deel tot de POG (Provinciale Ontwikkelingszone Groen). Uit een natuurwaardeninventarisatie die naar aanleiding van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Arcen en Velden is verricht, blijkt dat het hier voornamelijk droge bossen met incidentele percelen vochtig loofbos en kleinschalig cultuurlandschap betreft. Ten westen van het resort liggen gronden die eveneens gekwalificeerd moeten worden als kleinschalig cultuurlandschap waarbij vooral het open karakter van het gebied ten oosten van de Lingsforterbeek de belangrijkste landschappelijke waarde vormt.

Het projectgebied is gelegen binnen een bestaand bungalow- en vakantiepark en is nu ook al in gebruik als recreatieterrein. Het project legt derhalve geen nieuwe ruimteclaim op (bos- en natuur)gebieden in het omringende buitengebied. Het onderhavige project heeft derhalve geen consequenties voor bestaande natuur- en landschappelijke waarden in de directe omgeving van het projectgebied.



Afbeelding 5: Natuurwaarden

Natuurwaarden:	
	Waterplassen
	Moeras
	Vennen
	Natte heide
	Natte graslanden
	Droge graslanden
	Kleinschalig cultuurlandschap
	Vochtig loofbos
	Droge bossen



Afbeelding 6: Landschaps- en cultuurhistorische waarden

	Geen specifieke landschappelijke of cultuurhistorische waarden
Landschappelijke waarden	
	Open gebied
	Besloten gebied
	Stellrand oq. terraswand
	Rivierduinen
Cultuurhistorie	
	Archeologische waardevol terrein
	Gebied met archeologische verwachtingswaarde
	Oude bouwlanden

3.2.2 Flora en fauna

3.2.2a Flora- en faunawet

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de artikelen 8 t/m 12 van de Ff-wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Bij ontwikkelingen waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten is een ontheffing nodig op grond van artikel 75 Ff. Bij de ontheffingverlening geldt voor bepaalde soorten een lichte toets en voor andere soorten een uitgebreide toets.

De beschermde soorten kunnen worden verdeeld in:

- strengbeschermde soorten
- overige beschermde soorten
- algemeen beschermde soorten

Strengbeschermde soorten

Het betreft hier Rode lijst-soorten (bijlage IV Habitatrichtlijn), alle vogelsoorten in Nederland (behalve exoten) en inheemse plant- en diersoorten die genoemd zijn in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten/tabel 3 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet.

Aantasting van strengbeschermde soorten is alleen mogelijk na ontheffing ex art. 75 Ff. Hiervoor geldt de zogenaamde uitgebreide toets. Dat wil zeggen dat ontheffing alleen wordt verleend als:

- er geen alternatief is voor de geplande activiteit
- er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang¹
- activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort

Overige beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 2 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van deze soorten is alleen mogelijk na ontheffing, doch hier geldt slechts een lichte toets. Ontheffing is mogelijk indien de activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort².

Algemeen beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 1 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Als een initiatiefnemer activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor de soorten uit tabel 1. Wel blijft te allen tijde de algemene zorgplicht uit art. 2 Ff op de initiatiefnemer rusten. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd, blijft wel ontheffing noodzakelijk. Hiervoor geldt de lichte toets.

3.2.2b Quickscan flora en fauna

Het projectgebied is op dit moment deels bebouwd en in gebruik voor recreatiedoeleinden. Water is binnen het projectgebied niet aanwezig, maar is wel in de directe nabijheid aanwezig in de vorm van

¹ In of bij de wet genoemde belangen zijn onderzoek en onderwijs, repopulatie en herintroductie, bescherming van flora en fauna, veiligheid van het luchtverkeer, volksgezondheid of openbare veiligheid, dwingende redenen van openbaar belang, het voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom, belangrijke overlast veroorzaakt door dieren, uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en bosbouw, bestendig gebruik, uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

² Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor soorten uit tabel 2. Voorwaarde is wel dat de activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode.

een zwem- en speelvijver. Door dit bestaande gebruik van het projectgebied – en de verstoring die hierdoor plaatsvindt (verkeer, menselijke aanwezigheid) – alsmede door de aard en inrichting van het projectgebied, vormt het projectgebied geen geschikte biotoop voor vogels, zoogdieren (waaronder vleermuizen, hoewel het gebied wel incidenteel als fourageergebied kan dienen), amfibieën en reptielen.

Voor een eerste verkenning van de omgeving van het projectgebied is gebruik gemaakt van gegevens afkomstig van “Het Natuurloket”. In het kilometervak waarin het projectgebied is gelegen (212-388) wordt melding gemaakt van een 8-tal zoogdieren, 4 vaatplanten en 4 amfibieën. Het overgrote merendeel van deze soorten behoren tot de algemeen beschermde soorten. Gelet op de verstoring binnen het projectgebied als gevolg van het bestaande recreatieve gebruik van de gronden is het waarschijnlijk te achten dat de geïnventariseerde flora en fauna binnen het kilometervak zich met name binnen de bos- en natuurgebieden bevindt rondom het resort Arcen. De inventarisatiegegevens zijn afkomstig uit de periode 1991-2007 en zijn dus redelijk recent.

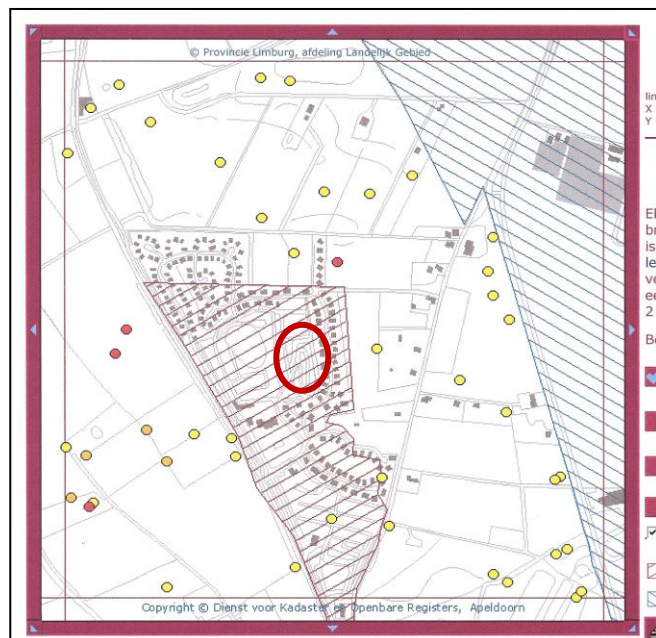
Het bovenstaande beeld wordt bevestigd door de broedvogelsgegevens en vegetatiegegevens van de provincie Limburg. Hieruit blijkt dat binnen het projectgebied zelf geen broedvogels en geen beschermde planten zijn aangetroffen. Broedvogels en beschermenswaardige planten zijn voornamelijk aangetroffen in de omringde bos- en natuurgebieden.

Rapportage voor kilometerhok X:212 / Y:388

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	3	1		1	goed	-	1991-2007
Mossen					niet		1997-2007
Korstmossen					niet		1992-2007
Paddestoelen					niet		1992-2007
Zoogdieren	7	1	1		slecht	26-50%	1997-2007
Broedvogels					niet		1996-2007
Watervogels					niet		96/97-06/07
Reptielen					niet		1992-2007
Amfibieën	3	1			matig	0%	1992-2007
Vissen					niet		1992-2007
Dagvlinders					slecht		1998-2008
Nachtvlinders					niet		1980-2008
Libellen					niet		1993-2007
Sprinkhanen				0	slecht		1993-2007
Overige ongewervelden					niet		1993-2007

Landelijke vegetatiedatabank: [gegevens inzien van dit hok](#)

Afbeeldingen 7 en 8: Rapportage “Het Natuurloket” en broedvogelgegevens



Door Econsultancy BV te Boxmeer is een quickscan verricht naar eventueel aanwezige flora en fauna. Hiertoe is onder meer op 11 mei 2011 een veldbezoek c.q. veldonderzoek verricht. Uit deze quickscan blijkt dat het aanwezige habitat op de locatie van ingreep zelf ongeschikt is voor streng beschermde soorten. Verstoring van (vaste rust- of verblijfplaatsen van) dergelijke soorten en overtredingen van de Flora- en faunawet zijn in dit geval niet aan de orde. In de bomen aan de randen van de locatie zijn geen nesten en/of holtes aangetroffen die gebruikt (kunnen) worden door broedvogels en/of vleermuizen.

Ten aanzien van de mogelijk in de omgeving aanwezige nestlocaties van broedvogels dient zorgvuldig te worden gehandeld. Bij het aantreffen van nesten dient voldoende afstand te worden gehouden. Bij eventuele kap- en/of rooiwerkzaamheden dient een controle op de aanwezigheid van een broedgeval te worden uitgevoerd.

Indien aanwezig dient te worden gewacht met het verwijderen van de (boom)vegetatie totdat de jongen zijn uitgevlogen. Holle bomen dienen te allen tijde worden gespaard in verband met eventueel aanwezige vleermuizen. Het incidenteel aantreffen van een streng beschermde soort als hazelworm en of levendbarende hagedis is nooit volledig uit te sluiten. Indien onverhoopt aanwezig dient deze in kader van de zorgplicht te worden verplaatst naar een geschikt plek buiten de locatie van ingreep. De zorgplicht geldt eveneens voor overige algemene voorkomende soorten.

Voor het volledige onderzoek van Econsultancy wordt verwezen naar de rapportage die onderdeel van de planstukken uitmaakt.

3.2.3 Cultuurhistorie en archeologie

3.2.3a Cultuurhistorie

Kaarten 4g en 4k van het POL 2006 geven de cultuurhistorische waarden van gronden in Limburg aan. Deze cultuurhistorische waarden worden bepaald door de aanwezigheid van historisch bouwkunst (rijks – en/of gemeentelijke monumenten), historische stedenbouw (historische ruimtelijke structuren), oude of jonge cultuurlandschappen, archeologische vindplaatsen en/of archeologische verwachtingswaarden.

Volgens de genoemde kaarten is het projectgebied een gebied met lage cultuurhistorische waarden. Het project heeft geen betrekking op rijks- of gemeentelijk monumenten. Ook kent het projectgebied geen specifieke historisch-stedenbouwkundige waarde. Het projectgebied maakt deel uit van een overwegend jong cultuurlandschap.

3.2.3b Archeologie

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een nader onderzoek plaatsvinden.

Zowel uit de archeologische beleidsadvieskaart van de voormalige gemeente Arcen en Velden als uit Plankaart 2A Landschap en cultuurhistorie van het bestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Arcen en Velden blijkt dat het projectgebied een gebied is zonder dan wel met slechts lage archeologische verwachtingswaarden (zie ook de afbeelding 6 bij paragraaf 3.2.1 van deze ruimtelijke onderbouwing). Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4. BELEIDSKADER

4.1 Beleid en de nieuwe Wro

Met het inwerkingtreden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is in principe een einde gekomen aan de situatie dat ruimtelijke plannen op verschillende bestuursniveaus (in het bijzonder de planologische kernbeslissing (PKB) op rijksniveau en het streekplan op provinciaal niveau) op onderdelen een normatieve – en dus een juridisch bindende – lading hadden. In de Wro wordt een duidelijke scheiding gemaakt tussen instrumenten waarin ruimtelijk beleid is neergelegd en instrumenten waarmee ruimtelijk relevante normstelling plaatsvindt. De vaststelling van ruimtelijk beleid moet gebeuren in de vorm van structuurvisies. Dat geldt zowel op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. Normstelling vindt dan plaats via een AMvB (rijksniveau), een verordening (provinciaal niveau), inpassingsplannen en projectbesluiten (rijks- en provinciaal niveau) en bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen (gemeentelijk niveau).

Structuurvisies bevatten louter de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van een gebied, alsmede de hoofdzaken van het te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de voorgenomen ontwikkeling verwezenlijkt zou moeten worden. Uit de Wro valt niet op te maken dat een structuurvisie rechtsgevolgen in het leven roept, noch rechtsreeks, noch langs de weg van doorwerking in enig ander planologisch besluit. Een concrete beleidsbeslissing (CBB) is onder de Wro dus niet meer aan de orde. Wel mogelijk is dat structuurvisies beleidsregels bevatten zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Daarnaast blijft uiteraard de mogelijkheid bestaan dat bestuursorganen afzonderlijk ruimtelijk beleid ontwikkelen. Dergelijke beleidsregels binden het betreffende bestuursorgaan.

Het Rijk heeft 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota 'Ruimte' en andere bestaande PKB's. De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- Nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- De ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- De bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- Ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Deze nationale ruimtelijke belangen zijn opgenomen en uitgewerkt in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Hierin wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de komende AMvB 'Ruimte'. Het resultaat is een duidelijk overzicht van de kaders die het Rijk stelt aan het handelen van medeoverheden. De Realisatieparagraaf is in juni 2008 door het kabinet vastgesteld en heeft de status van structuurvisie. Hij is toegevoegd aan de Nota 'Ruimte' en overige PKB's.

Provinciale staten van Limburg hebben op 14 december 2007 het Sturingsdocument nieuwe Wet ruimtelijke ordening vastgesteld. De belangrijkste keuzes die in het Sturingsdocument worden verantwoord, zijn in de eerste plaats dat de aanpak via samenwerking met de gemeenten, zoals afgesproken in het "Verdrag van Lille", wordt voortgezet. De nieuwe structuur en instrumenten uit de Wro bieden daarvoor voldoende ruimte.

Verder hebben GS en PS besloten geen verandering aan te brengen in de ruimtelijke opgaven en beleidskeuzes, zoals die staan in POL 2006 en het Coalitieakkoord. POL 2006 zal daarom vanaf 1 juli 2008 gaan dienen als de provinciale structuurvisie, zoals bedoeld in de Wro. Ook is besloten vooralsnog geen gebruik te gaan maken van het nieuwe instrument dat de Wro biedt: het stellen van algemene regels via een verordening. GS en PS hebben er voldoende vertrouwen in dat de provinciale ruimtelijke belangen en thema's worden gerespecteerd en uitgevoerd via de gemaakte samenwerkingsafspraken met de gemeenten. Pas als mocht blijken dat het voor bepaalde onderwerpen toch nodig is zo'n verordening te maken of nieuwe jurisprudentie hiertoe dwingt, dan zal dit punt opnieuw overwogen worden. Ook kan de AMvB 'Ruimte' mogelijk leiden tot een verplichting vanuit het Rijk om een verordening te maken. Maar vooralsnog kiest de provincie Limburg voor een andere aanpak.

4.2 Rijksbeleid

In de Realisatieparagraaf heeft het Rijk 33 nationaal ruimtelijke belangen geformuleerd. Een daarvan is: *“Aanpassing van toeristisch-recreatieve voorzieningen in het landschap aan veranderde behoefte en vergroting van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden in het landschap”*

De ruimtelijke mogelijkheden voor nieuwbouw van recreatiewoningen zijn gelijk aan de mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen in het buitengebied: een aanvraag tot de bouw van recreatiewoningen kan alleen door een gemeente worden toegestaan, indien op die plaats ook een reguliere woning kan worden toegelaten. Als uitzondering op deze hoofdregel geldt dat voor complexen van recreatiewoningen waar het recreatieve gebruik van deze recreatiewoningen door middel van een bedrijfsmatige exploitatie kan worden verzekerd, een positieve planologische beoordeling kan worden gegeven.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)2006 vastgesteld en is in januari 2008 op een aantal onderdelen geactualiseerd. Het POL vormt de provinciale structuurvisie, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt het POL 2006 een economisch beleidskader en een welzijnsplan op hoofdlijnen (voor zover het de fysieke elementen van economie, zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft).

Het project(gebied) ligt in het POL 2006 in het perspectief (P) 4 (Vitaal landelijk gebied). Het perspectief Vitaal landelijk gebied (P4) omvat overwegend landbouwgebieden met een gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw.

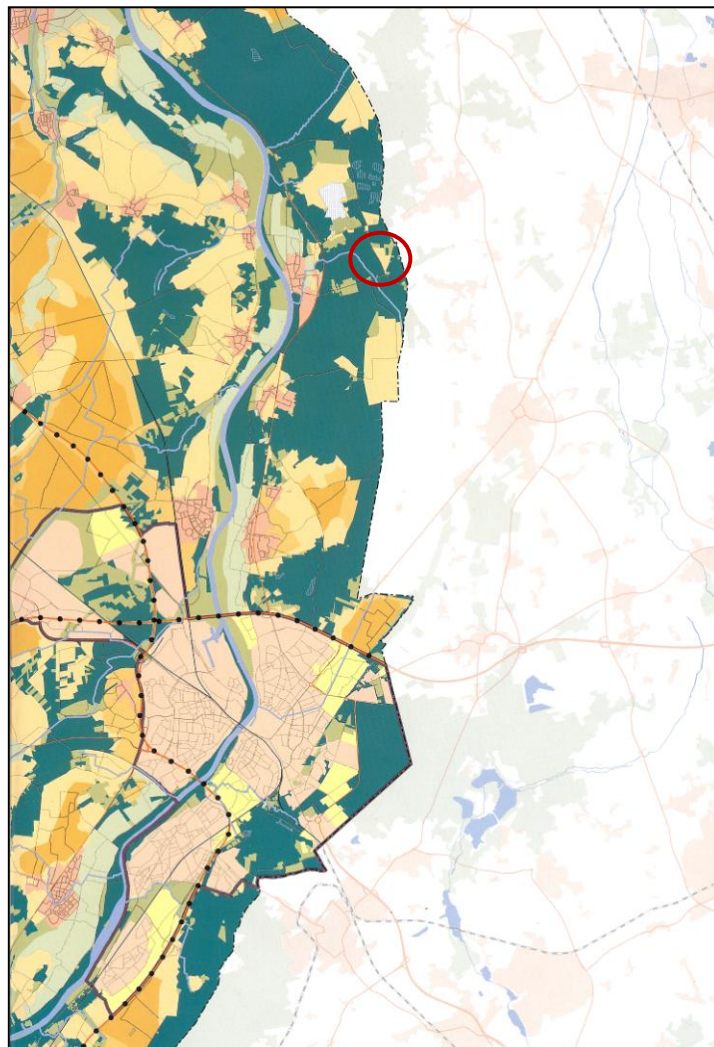
Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. Bijvoorbeeld door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector, voor verbrede landbouw en voor kleinschalige dienstverlenende bedrijven (o.m. in vrijkomende agrarische gebouwen), zonder dat dit tot problemen leidt voor de aanwezige landbouwstructuur.

4.3.2 Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg 2007

Deel I van de Handreiking bevat de procedurele en inhoudelijke aspecten voor de toetsing van bestemmingsplannen en projectbesluiten. Naast de verwijzingen naar de in acht te nemen wettelijke en provinciale beleidskaders, bevat dit deel ook aanvullende regels. Deel I is dan ook aan te merken als een door GS vastgestelde beleidsregel.

Ten aanzien van toerisme en recreatie stelt de Handreiking dat:

- permanente bewoning van recreatiewoningen niet toegestaan is;
- recreatiewoningen duurzaam beschikbaar moeten zijn voor commercieel recreatief gebruik. Het bestemmingsplan moet hiertoe een zorgvuldige en handhaafbare regeling bevatten. Gemeenten moeten daarbij aangeven op welke wijze zij dit in de praktijk zullen toepassen;
- Gemeenten dienen – gelet op de intrekking van de WOR – hun eigen kampeerbeleid vorm te geven.



Afbeelding 9: POL-kaart 1 (Perspectieven)

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regio Maasduinen: Gemeentelijk beleidsplan ruimere planologische mogelijkheden in het buitengebied

Gemeenten kunnen eigen beleid ontwikkelen voor die onderdelen ten aanzien waarvan de provincie een stap terug doet. De 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg' en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 geeft de mogelijkheid om onder meer beleid te maken voor nieuwe economische dragers en voor wonen in vrijgekomen of voorkomende agrarische of niet agrarische (bedrijfs)gebouwen of voor ondergeschikte activiteiten op (agrarische) bedrijven. Gemeenten zien het dan ook als een uitdaging om gezamenlijk beleid te formuleren waardoor veel beter en sneller ingespeeld kan worden op actuele ruimtelijke behoeften. De gemeenten in de regio Maasduinen hebben hiervoor in 2007 een 'Gemeentelijk beleidsplan ruimere pathologische mogelijkheden in het buitengebied' opgesteld.

Doel is een beleidsplan vast te stellen voor wonen, werken en recreëren in het buitengebied. Het is de bedoeling om regelingen voor het landelijke gebied aan te laten sluiten bij praktijksituaties. Bij het opstellen van het beleidsplan zijn – voorzover in het kader van dit project van belang – de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- Er wordt gestreefd naar een duurzame inleiding van behoud/verbetering van ruimtelijke kwaliteit in het landelijke gebied.
- Het bieden van maximale mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten en recreatief (mede)gebruik onder de voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit en het karakter van het landelijke gebied niet wordt bedreigd en waar mogelijk wordt versterkt.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie 2015

De voormalige gemeente Arcen en Velden had een structuurvisie in voorbereiding. De nieuwe gemeente Venlo heeft dit beleidstraject integraal overgenomen. De ruimtelijke structuur van de gemeente wordt in sterke mate bepaald door de natuurlijke dosering van de gemeente in oost-westrichting. Behoud en versterking van deze structuur vormt de hoofddrager voor de voorliggende structuurvisie. Daarbij zijn een drietal zones te onderscheiden:

- De Blauwe zone: het maasdal met grote potenties voor natuurontwikkeling en dag- en waterrecreatie;
- De Gele zone: Het (open) cultuur landschap met de woonkernen, het bedrijventerrein Spikweien, de kasteeltuinen, de hoofdontsluiting (N271) en agrarische functies’;
- De Groene zone: De bos en natuurgebieden met in het noordelijk deel enkele toeristische functies rond de zandwinplassen.

Haaks op deze zonering lopen enkele dwarsverbanden. De beekdalen van de Rode Beek, de Lingsforter Beek en de Schandeloze Beek lopen van de hogere gronden naar het Maasdal. Deze dwarsverbanden zijn in potentie interessant voor recreatief gebruik maar zijn in het huidige landschapsbeeld nauwelijks herkenbaar. Een versterking van deze structuren is dan ook wenselijk. Daarnaast bevinden zich nog een tweetal fysiekrumtelijke verbindingen in oost-westrichting. Het betreft de Lingsforterweg met de bebouwing van Lingsfort en Schandelo met zijn agrarische lintbebouwing.

4.5.2 Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Arcen en Velden

Het projectgebied valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Arcen en Velden. De gronden zijn daarin bestemd als “Verblijfsrecreatieve doeleinden’ met de nadere aanduidingen ‘V3’ (bedrijfsmatige exploitatie van een recreatie-/bungalowpark toegestaan) en ‘OBW’ (geen bedrijfswoningen toegestaan). De gemeenteraad van Arcen en Velden heeft dit bestemmingsplan op 28 mei 2009 vastgesteld en GS heeft het plan op 26 januari 2010 , kenmerk DOC201000008261, gedeeltelijk goedgekeurd. De onthouding van goedkeuring heeft geen betrekking op het onderhavige projectgebied. Op 25 maart 2010 is het bestemmingsplan – voorzover het betreft de goedgekeurde onderdelen – in werking getreden.

4.5.2a Beleid met betrekking tot bestaande recreatiebedrijven

In het bestemmingsplan Buitengebied is het gemeentelijk beleid met betrekking tot bestaande recreatiebedrijven vastgelegd. Bestaande recreatiebedrijven krijgen een specifieke bestemmingsregeling. Bij het bestemmingsvlak zal de bestaande bebouwing plus 10 procent als maximum worden opgenomen. Ze worden hiermee op dezelfde wijze behandeld als de niet-agrarische bedrijven.

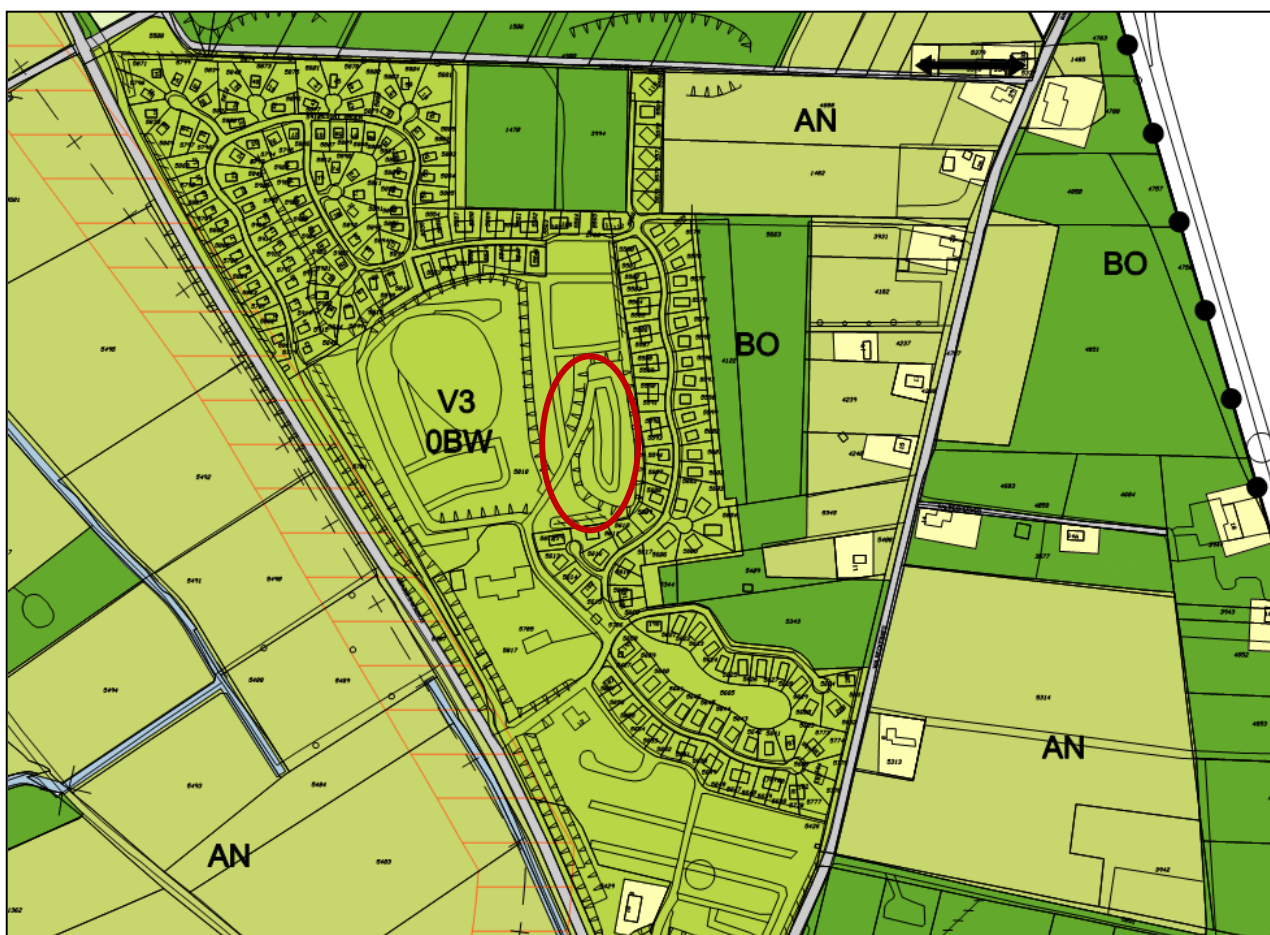
Vergroting van de maximale maat binnen het bestemmingsvlak is via een ontheffing mogelijk, zij het onder voorwaarden. Uitgangspunt is hierbij het verbeteren van de kwaliteit. De kwaliteitsimpuls kan gevonden worden in de ruimtelijke uitstraling en/of in het aanbod. Alleen kwalitatief hoogwaardige recreatiebedrijven dragen bij aan versterking van het toeristisch recreatief karakter van de gemeente. Bij deze individuele afweging worden in ieder geval de aanwezige natuurwaarden, landschapswaarden en de bedrijven in de omgeving betrokken. Hierbij kan compensatie van natuurwaarden die verloren gaan noodzakelijk zijn.

4.5.2b Relatie project en bestemmingsplan

Het projectgebied valt geheel binnen de bestemming 'Verblijfsrecreatieve doeleinden'. De navolgende regels zijn – voor zover het onderhavige project betreft – van toepassing.

Verblijfsrecreatieve doeleinden			
Doeleinden	Bouwregels	Ontheffing/ wijziging	Toetsingsresultaat project
▪ verblijfsrecreatieve voorzieningen ▪ aanduiding V3: de bedrijfsmatige exploitatie van een recreatie/ bungalowpark.	▪ max. 220 recreatiewoningen ▪ ter plaatse van aanduiding OBW: geen bedrijfswoning toegestaan ▪ inhoud recreatiewoning max. 400 m³ ▪ aanduiding V3: inhoud van max. 10 recreatiewoningen max. 700 m³ ▪ goothoogte max. 3,5 m¹ ▪ bij afwijkende bestaande maatvoering, gelden de bestaande maten	n.v.t.	▪ recreatiewoningen = verblijfsrecreatieve voorzieningen op bungalowpark (voldoet) ▪ het aantal recreatiewoningen na realisatie van dit project bedraagt 215 (voldoet) ▪ inhoud recreatiewoningen bedraagt 450 m³ (voldoet niet) ▪ goothoogte = 3 m¹ (voldoet)

Conclusie dient derhalve te zijn dat de beoogde wellnessvakantiewoningen niet voldoen aan de maximale inhoudsmaat. Het bestemmingsplan kent geen wijzigingsbevoegdheid die deze strijdigheid kan opheffen.



Afbeelding 10: Plankaart bestemmingsplan Buitengebied gemeente Arcen en Velden

5. MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Geluidhinder; wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De geluidsvoorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone 48 dB (art. 82 Wgh).

De Dorperheideweg is een gezoneerde weg. Het betreft hier een 60 km/uur-weg met 1 tot 2 rijstroken in een buitenstedelijk gebied. Dergelijke wegen kennen volgens de Wgh een geluidzone van 250 m¹ vanaf de as van de weg. Het projectgebied is gelegen binnen deze geluidzone. Echter vakantiewoningen worden in het kader van de Wgh als niet geluidsgevoelig beschouwd waardoor de Wgh verder niet van toepassing is op dit project. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Door Ökocare is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Dorperheideweg 12 te Arcen (rapport RS9534A.DOC, d.d. 16 december 2010). Dit rapport heeft betrekking op 2 deellocaties. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het in het verkennend bodemonderzoek beschreven deellocatie B. Van de in het rapport beschreven deellocatie A is gebleken dat de inhoud van het rapport (beschrijving van de fysische en chemische kwaliteit van de bodem) sterk afwijkt van de praktijksituatie. Om die redenen is er een gegronde reden om ook voor deellocatie B te twifelen aan de uitkomsten van het onderzoek.

Door HMB is op een groot deel van "deellocatie B" een partijkeuring uitgevoerd (kenmerk 11211403G, d.d. 27 april 2011). Uit de uitgevoerde partijkeuring blijkt dat er ter plaatse van deellocatie B geen puin in de bodem is aangetroffen. Tevens blijkt uit de uitgevoerde analyses dat de onderzochte parameters de AW-2000 niet overschrijden. De partijkeuring toont aan dat er sprake is van altijd toepasbare grond.

Formeel gezien voldoet een partijkeuring niet aan de eisen die worden gesteld aan een verkennend bodemonderzoek, dat in het kader van een ruimtelijke procedure moet worden uitgevoerd. Bij de partijkeuring wordt namelijk een gemiddeld gehalte verkregen van de bodemkwaliteit tot de onderzochte einddiepte (in onderhavig geval tot 4,5 m-mv). Terwijl bij een verkennend bodemonderzoek in de regel de bovengrond (tot 0,5 m-mv) en de ondergrond (traject van 0,5 - 2,0 m-mv) apart worden onderzocht. Echter gezien het feit dat ten tijde van de partijkeuring geen zintuiglijke bijmengingen als puin en dergelijke zijn aangetroffen en alle gemeten gehalten kleiner zijn dan de norm voor schone grond (AW-2000) zijn er geen redenen om te verwachten dat de bodem ter plaatse van deellocatie B zodanig is verontreinigd dat dit een belemmering zou vormen voor de ontwikkeling van deellocatie B.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Wetgeving

Tot 15 november 2007 was in Nederland het Besluit luchtkwaliteit (BLK 2005) van kracht. Het BLK 2005 bood overheden de mogelijkheid om projecten doorgang te laten vinden in gebieden waar de grenswaarden worden overschreden, op voorwaarde dat de luchtkwaliteit door het project per saldo niet slechter wordt. Het BLK 2005 eiste dat een verslechtering gecompenseerd moest worden door voldoende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Dit noemen we projectsaldering. In de opvolger van het BLK 2005, de Wijziging van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer; “Wet Luchtkwaliteit”), wordt de programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen.

De programma-aanpak is gekoppeld aan inwerkingtreding van de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit. De programma-aanpak uit de Wet krijgt vorm in gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt (overschrijdingsgebieden). Gezamenlijk wordt gewerkt door gemeenten, WGR+-regio's, provincies en Rijk, aan dit **Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit**. In dit 5-jarige programma inventariseren alle overheden alle grote ruimtelijke ontwikkelingen en brengen ze alle uitvoerbare en kosteneffectieve maatregelen in kaart om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het resultaat hiervan is een positieve balans van enerzijds projecten die de luchtkwaliteit verslechteren en anderzijds een groot pakket maatregelen die ervoor zorgen dat overal aan de normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Het Rijk coördineert de ontwikkeling van het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden en heeft een looptijd tot 1 augustus 2014.

De Wet Luchtkwaliteit wordt verder uitgewerkt in nadere regelgeving zoals een Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit “Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”) en Ministeriële Regelingen (Regeling “Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”). Op 16 januari 2009 is verder het Besluit “gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)” in werking getreden. Dit besluit is gericht op het voorkomen van de bouw van zogenoemde ‘gevoelige bestemmingen’, zoals kinderdagverblijven en scholen, binnen een bepaalde afstand van (snel)wegen in gebieden die (nog) niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen. Zo wil het Rijk de gezondheid van kwetsbare bevolkingsgroepen beschermen tegen een relatief verhoogd gezondheidsrisico.

5.3.2 Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen ‘kleine’ en grote’ projecten. Kleine projecten dragen niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel ‘in betekende mate’ bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip ‘in betekende mate’ precies inhoudt, staat in het Besluit “Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat ‘grote’ projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ bijdragen- een ‘betekend’ negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. ‘Kleine’ projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

5.3.3 Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van

gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)). Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- a) inrichtingen
- b) infrastructuur
- c) kantoorlocaties
- d) woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Het onderhavige project valt met 11 wellnessvakantiewoningen ruimschoots onder de norm van 1500 woningen. Het onderhavige project is derhalve zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Het project is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Risicovolle inrichtingen (Bevi)

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. Het gaat hierbij onder meer om inrichtingen in het kader van het Besluit risico's zware ongevallen 1999, LPG-tankstations, inrichtingen waar gevaarlijke (afval)stoffen of bestrijdingsmiddelen in emballage van meer dan 10.000 kg worden opgeslagen, inrichtingen met een koel-of vriesinstallatie met meer dan 400 kg ammoniak. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelscentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) **niet of niet zonder meer** worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een **PR-contour 10^{-6} /jr.** Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde "categoriale inrichtingen") en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6} /jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10^{-6} /jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken. Indien een kwetsbaar object wordt gerealiseerd binnen de PR-contour 10^{-6} /jr. is dat alleen acceptabel indien aan de planologische maatregel of de milieuvergunning zodanige voorwaarden worden verbonden dat binnen 3 jaar de PR-contour 10^{-6} /jr. gehaald wordt. Tot die tijd geldt dan de PR-contour 10^{-5} /jr. als grenswaarde.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsgebonden risico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10^{-6} /jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans

op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

De beoogde 11 wellnessvakantiewoningen zijn te kwalificeren als beperkt kwetsbaar objecten. Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg liggen in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen. Het project ligt niet binnen het invloedsgebied voor GR dan wel een binnen een PR-contour 10^{-6} /jr. van enige risicovolle inrichting.

5.4.2. Vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) en de daarop gebaseerde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Op basis van deze circulaire kan langs wegen, spoorwegen en vaarwegen een PR-contour van 10^{-6} /jr. bepaald worden. De juridische binding van deze contour voor bestaande en nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is grotendeels gelijk aan het Bevi. Dat geldt ook voor de rol van het GR.

Binnen de voormalige gemeente Arcen en Velden is recentelijk een extern veiligheidsonderzoek verricht³. In de rapportage worden diverse risicobronnen geïnventariseerd. Aan de hand van kwantitatieve risicoanalyses voor diverse relevante risicobronnen is vervolgens bepaald wat de invloed is daarvan is op de omgeving en omgekeerd. Transport van gevaarlijke stoffen over de weg zal nabij het projectgebied in hoofdzaak geschieden over de **Rijksweg N 271**. Deze weg is derhalve voor het onderhavige project relevant in het kader van externe veiligheid. De Dorperheideweg heeft verkeerskundig gezien primair een perceelsootsluitende functie. Deze weg wordt nauwelijks door vrachtverkeer met gevaarlijke stoffen benut. Voor de N 271 is geen PR-contour 10^{-6} /jr. berekend. De PR-contour 10^{-8} /jr. heeft geen juridische status. De vereiste basisveiligheid wordt daarmee geboden.

Bij onderzoek naar externe veiligheid gaat het naast het plaatsgebonden risico ook om de invloed die het project heeft op de hoogte van het groepsrisico. Het groepsrisico wordt berekend voor de huidige en toekomstige situatie. Het groepsrisico van de N271 blijft in de huidige situatie ruim onder de oriëntatiewaarde.

Het onderhavige project voorziet in de bouw van maximaal 11 wellnessvakantiewoningen. Deze ruimtelijke ontwikkeling is zodanig kleinschalig dat – gelet op het feit dat het huidige groepsrisico van de N 271 ruim onder de oriëntatiewaarde blijft – redelijkerwijs niet verwacht hoeft te worden dat als gevolg van het project de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

5.4.3. Kabels en leidingen

Het projectgebied is niet gelegen binnen een hinderzone of werkstrook van hoofdleidingen of kabels. Er liggen geen hoofdleidingen voor olie of water en geen hoogspanningsleidingen in of nabij het projectgebied die een planologisch-juridische beschermingszone hebben. Het projectgebied bevindt zich verder niet binnen een straalpad of radarverstoringengebied. De dichtstbijzijnde leiding is een brandstofleiding die ten westen van het projectgebied gelegen is. Rond deze leiding is een beschermingszone en een toetsingszone opgenomen. De belemmeringszone bedraagt 32 m^1 aan weerszijde van de as van de leiding. Het projectgebied ligt hier ruim buiten.

³ Onderzoek externe veiligheid Bestemmingsplan Velden-Hasselderheide, Oranjewoud, projectnr. 189486 (revisie 1.1), mei 2009.

5.5 Geurhinder

5.5.1 Inleiding

Voor het realiseren van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat in de vakantiewoningen en om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkeling belemmerd worden door dit gebouw, is het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij van belang. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv vervangt de Wet stankemissie veehouderijen die van toepassing was in reconstructiegebieden en de drie 'stankrichtlijnen' die van toepassing waren in de rest van Nederland: de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996, de Brochure Veehouderij en Hinderwet 1985 en het Cumulatierapport.

De geplande wellnessvakantiewoningen zijn bestemd voor en blijken hun aard, indeling en inrichting ook geschikt om te worden gebruikt voor (semi-)permanent menselijk verblijf en moeten daarom beschouwd worden als geurgevoelige objecten in de zin van de Wgv.

5.5.2 Geurhinder

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Arcen en Velden heeft er niet voor gekozen om nadere geurnormen vast te leggen in een verordening. Hierdoor blijven de wettelijke geurnormen uit de Wgv maatgevend toetsingskader. Voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom (binnen een concentratiegebied) is een geurbelasting van maximaal $3 \text{ Ou}_E / \text{m}^3$ toelaatbaar. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom c.q. in het buitengebied geldt de wettelijke standaardnorm van $14 \text{ Ou}_E / \text{m}^3$. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op een afstand van ca. 5 km. Gelet op deze ruime afstand behoeft redelijkerwijs niet gevreesd te worden dat de wettelijke geurnormen ter plaatse van de wellnessvakantiewoningen overschreden zullen worden.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Waterbeleid

Vanuit het Europese beleid vormen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Europees Milieu- en natuurbeleid en het Verdrag van Malta de belangrijkste beleidsstukken. Op Rijksniveau zijn dit met name de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) en het Waterbeleid 21^e eeuw: Anders omgaan met water (WB21).

6.1.1 Vierde Nota Waterhuishouding en Waterbeleid voor de 21^e eeuw (WB21)

De Vierde Nota Waterhuishouding beschrijft de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de waterhuishouding. Hoofddoelstelling van beleid is *'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'*. Voor de verschillende watersystemen is specifiek beleid ontwikkeld.

Naar aanleiding van de wateroverlast in het afgelopen decennium heeft de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw een advies geschreven over de toekomstige inrichting van het watersysteem in Nederland, inclusief de relatie met de ruimtelijke inrichting. Op basis van de principes: 'anders omgaan met waterbeheer', 'ruimte voor water' en 'meervoudig ruimtegebruik' heeft de commissie een aantal aanbevelingen gedaan, waarvan de belangrijkste zijn:

- introductie van de trits 'vasthouden-bergen-(gedoseerd) afvoeren;
- watertoets;
- stroomgebiedsbenadering.

6.1.2 POL 2006 en Stroomgebiedsvisie Limburg

Vanuit het Provinciale beleid zijn in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) op hoofdlijnen provinciebrede uitgangspunten ten aanzien van het Waterbeheer opgenomen en wordt ingegaan op de rol en taak van de regionale waterbeheerders. In de "Blauwe waarden" staat het behoud en herstel van een veerkrachtig watersysteem centraal. Daarbij komen onder andere de doelstellingen en ambities voor waterkwaliteit, retentie, waterbodempkwaliteit, beekherstel, verdrogingsbestrijding en erosiebestrijding aan bod.

Naast het POL is tevens de stroomgebiedsvisie Limburg richtinggevend voor het waterbeleid in Limburg. De stroomgebiedsvisie Limburg is eind 2002 door de Provincie Limburg in samenwerking met de waterbeheerders in het kader van WB21 opgesteld. Hierbij is aangegeven welke maatregelen nodig zijn om het watersysteem in de 21^e eeuw op orde te brengen en te houden, rekening houdend met een (landelijk) in ontwikkeling zijnde nieuwe, scherpere normering en een klimaatsverandering waarbij in 2050 10% meer neerslag verwacht wordt.

6.1.3 Integraal Waterbeheersplan Peel en Maasvallei en Waterwet

Met beleid zoals dat wordt gevoerd door het waterschap is vastgelegd in het Integraal Waterbeheersplan Peel en Maasvallei. In dit plan worden aan de oppervlaktewateren functies toegekend. Elk water heeft een ecologische hoofdfunctie (namelijk specifiek of algemeen ecologische functie) en een mensgerichte hoofdfunctie (zoals stedelijk water of agrarisch water).

Op 22 december 2009 is verder de **Waterwet** in werking getreden. Met deze wet zijn 8 oude waterwetten samengevoegd. De waterwet heeft de volgende wetten samengevoegd:

- Wet op de waterhuishouding;
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren;
- Wet verontreiniging zeewater;
- Grondwaterwet;
- Wet droogmakerijen en indijkingen;
- Wet op de waterkering;
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (de delen van deze wet die over water gaan);
- Waterstaatswet 1900 (het deel van deze wet die over water gaat).

Voor al deze wetten zijn de afzonderlijke vergunningstelsels komen te vervallen. In de nieuwe Waterwet worden echter zoveel mogelijk handelingen met algemene regels geregeld, waarbij er geen vergunning meer hoeft te worden aangevraagd. Voor een aantal activiteiten blijft nog wel een vergunningsplicht bestaan in de vorm van één integrale watervergunning.

6.2 Geohydrologie en infiltratiewaarden

Het freatisch grondwater (het water onder de grondwaterspiegel in een relatief goed doorlatende laag en boven een eerste slecht doorlatende of ondoorlatende laag) bevindt zich op een diepte van circa 7 tot 8 m-mv. Omtrent de verticale doorlatendheid of hydraulische weerstand van de deklaag zijn weinig gegevens bekend. De transmissiviteit van het eerste en tweede watervoerend pakket bedraagt ongeveer 1.000 - 2.000 m²/dag. De doorlaatfactor (k) wordt geschat tussen 30 en 200 m¹/etmaal. Omtrent de doorlaatbaarheid van de slecht doorlatende basis staan geen gegevens ter beschikking. De onderhavige gronden zijn derhalve minder geschikt voor waterinfiltratie.

Op basis van de isohypsen van zowel het freatisch grondwater als het grondwater uit het eerste watervoerend pakket (d.d. 28 augustus 1976) kan gesteld worden dat het grondwater een westelijke stromingsrichting bezit.⁴

6.3 Waterhuishoudkundige situatie projectgebied

6.3.1 Oppervlaktewater

Binnen het projectgebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Binnen het vakantiepark is verder wel een waterpartij in de vorm van een zwem- en speelvijver (strandbad) aanwezig. De dichtstbijzijnde oppervlaktewateren zijn:

- Lingsforterbeek (beek met een Specifiek Ecologische Functie (SEF));
- Zandwinningsgaten binnen het recreatiegebied Klein Vink en Het Grenswater;
- Maas.

Het projectgebied ligt op ruime afstand van deze oppervlaktewateren en beïnvloedt deze niet. Het projectgebied ligt buiten het rivierbed van de Maas, zoals opgenomen in de beleidslijn “Grote Rivieren” en buiten de contouren van de op de POL-kaart 4c (blauwe waarden) opgenomen gebieden voor een veerkrachtig watersysteem van de Maas. Deze gebieden vormen de provinciale vertaling van het in de beleidslijn opgenomen rivierbed.

⁴ Grondwaterkaart van Nederland, Slenk van Venlo, kaartblad 52 oost, Dienst Grondwaterverkenning (DGV) van TNO, augustus 1978

6.3.2 Grondwater

De omgeving wordt gekenmerkt door gronden behorend tot grondwatertrap VII. Voor deze grondwatertrappen gelden de volgende grondwaterstanden:

VII = H 80-140 L >120

Er staan geen peilbuizen in de directe omgeving van het projectgebied. Er zijn geen klachten bekend van grondwateroverlast in de omgeving. Het projectgebied heeft geen speciale status als grondwaterbeschermingsgebied. Gelet op de actuele grondwaterstand als de grondwaterkwaliteit zullen zich naar verwachting geen problemen voordoen. In het kader van dit plan zullen weliswaar uiteindelijk grondwerkzaamheden noodzakelijk zijn ten behoeve van de fundering van de wellnessvakantiewoningen, doch deze zijn zowel qua diepte als qua oppervlakte zodanig beperkt dat hierdoor een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de (grond)waterhuishouding niet te verwachten is.

6.3.3 Afvoerend verhard oppervlak en riolering

Het totale projectgebied bedraagt ca. 3700 m² en is in de huidige situatie grotendeels onverhard. Het project ziet op de realisatie van 11 wellnessvakantiewoningen met een bebouwde oppervlakte van 118 m². Het overige deel van het projectgebied blijft onverhard. Het project leidt dan tot de navolgende hoeveelheid afvoerend verhard oppervlak:

Per woning	118 m ² bebouwd opp.
Totaal projectgebied	11 x 118 = 1298 m ²

Ter plaatse van het projectgebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig.

6.4 Uitgangspunten en randvoorwaarden waterhuishouding

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Venlo als het waterschap dient binnen het projectgebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit het waterschap Peel en Maasvallei gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen (Zuiveringschap Limburg 2002) van toepassing is;
- de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;
- verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden. Dat betekent in ieder geval dat het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en strooizout binnen het plan niet toegestaan is;
- retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 44 mm neerslag bij een herhalingstijd van T=10;
- er dient een waakhoogte van 50 cm te worden aangehouden;
- inzicht hoe omgegaan wordt met een extreme neerslaggebeurtenis. Hierbij moet uitgegaan worden van een neerslaggebeurtenis van T=100 (bui van 84 mm met een duur van twee dagen waarbij er niets kan infiltreren);
- grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
- een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

6.4.1 Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Het onderhavige project is dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

6.4.2 Infiltratie, berging en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

6.4.2a Toepassing wateruitgangspunten op het projectgebied

Binnen het projectgebied moet een duurzaam waterhuishoudkundig systeem aanwezig zijn om de hoeveelheid regenwater te verwerken dat gelet op het ter plaatse aan de orde zijnde afvoerend verhard oppervlak plaats van maximaal 1298 m² binnen het projectgebied valt.

Bij de bepaling van de capaciteit/kwantiteit van de te kiezen infiltratie en/of bergingsvoorziening wordt uitgegaan van een neerslaggebeurtenis T=10 met een dimensionering van 44 mm. De te realiseren waterbergingsruimte kan dan berekend worden door het afvoerend verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,044 m.

Verder dient het plan te voorzien in een regenwaterafhandeling bij een extreme neerslaggebeurtenis. Hierbij is een neerslaggebeurtenis van T= 100 maatgevend, waarbij uitgegaan wordt van een bui van 84 mm met een duur van 2 dagen, waarbij er niets kan infiltreren. De te realiseren waterbergingsruimte kan dan berekend worden door de toename van het afvoerend verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,084 m.

6.4.2b Kwantiteitsberekening en randvoorwaarden

Neerslag T=10 → 44 mm neerslag/m²
 Te infiltreren → 1298 m² x 0,044 m ≈ 57 m³
 Per woning: 5,1 m³

Neerslag T=100 → 84 mm neerslag/m²
 Te infiltreren → 1298 m² x 0,084 m ≈ 109 m³
 Per woning: 9,9 m³

Het hemelwater van een neerslaggebeurtenis T=10 zal verwerkt worden doordat dit hemelwater via een systeem van Infiltratie (IT)-leidingen deels infiltreert in de bodem en deels via deze IT-leidingen ter berging naar het nabijgelegen strandbad worden geleid. Op deze wijze wordt ook een extreme neerslaggebeurtenis T = 100 verwerkt.

De inhoud van een zwembad/jacuzzi bedraagt 115 m³. Het water behoeft in principe niet geloosd te worden op de gemeentelijke riolering omdat het water via een circulair systeem met pomp en filters wordt gereinigd. Alleen in incidentele gevallen (bijvoorbeeld bij een niet goed functionerend reinigingssysteem) zal het water geloosd moeten worden op de riolering. Dit zal evenwel sporadisch voorkomen en zeker niet bij de 11 wellnesswoningen tegelijk.

Het reguliere huishoudelijke afvalwater vanuit de beoogde woningen zullen wel op de bestaande riolering geloosd worden.

6.5 Overleg Waterschap

Vooroverleg met en advies van het waterschap Peel en Maasvallei maakt onderdeel uit van de watertoets. Het waterschap Peel en Maasvallei heeft evenwel aangegeven dat bij projecten met een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2000 m² en waarbij het projectgebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden⁵, geen vooroverleg plaats hoeft te vinden met het watertoetsloket. Het project leidt tot een toename van het afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2000 m² en het projectgebied is niet gelegen in een aandachtsgebied. Specifiek wateradvies door het waterschap is niet noodzakelijk.

⁵ Het betreft hier rivierbed van de Maas, 30 meter-zone langs een kanaal (inclusief lozing op Maas of kanaal), zuiveringstechnisch werk of leiding, grondwaterbeschermingsgebied, primaire waterkering/kade, primair en secundair oppervlaktewater (incl. beschermingszone) en bedrijventerrein.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID, KOSTENVERHAAL EN PLANSCHADE

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden en het bedrijfsgebouw eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden en het gebouw zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

8. BELANGENAFWEGING

Vanuit de recreatiemarkt is de laatste jaren nadrukkelijk de behoefte ontstaan om luxe vakantieaccommodatie te realiseren voor grotere groepen recreanten. Het kan hierbij gaan om families, vriendengroepen of collega's die in één vakantiewoning willen verblijven. Met de realisatie van de beoogde 11 wellnessvakantiewoningen wil de initiatiefnemer nadrukkelijk inspelen op dit specifieke nieuwe segment van de recreatiemarkt.

Het projectgebied mag volgens het vigerende bestemmingsplan Buitengebied gewoon gebruikt worden ten behoeve van recreatiedoeleinden c.q. als recreatiepark en de realisatie van wellnessvakantiewoningen is op grond van dit bestemmingsplan direct toegestaan. Het project is slechts strijdig met het vigerende bestemmingsplan vanwege het feit dat de maximale inhoud per vakantiewoning van 450 m³ hoger is dan het in het bestemmingsplan toegelaten maximum van 400 m³.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project in overeenstemming is met rijks-, provinciaal en gemeentelijk recreatiebeleid. Er worden met dit project geen natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en beschermde flora en fauna aangetast. Verder is vastgesteld dat op het gebied van geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geurhinder, er geen belemmeringen zijn voor het verblijfsklimaat binnen de beoogde wellnessvakantiewoningen en ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven. Het project voorziet in een adequate berging van hemelwater in het nabijgelegen strandbad. De financiering van het plan geschiedt door de initiatiefnemer en financiële risico's voor de gemeente Venlo als gevolg van eventuele planschade, worden afgedekt door een planschadeverhaalsovereenkomst. Via een set aan regels wordt zorggedragen voor een goede planologisch-juridische regulering van bebouwing en gebruik van het projectgebied. Er worden derhalve geen belangen geschaad door het verlenen van medewerking aan de realisatie van de 11 wellnessvakantiewoningen binnen het vakantieresort Arcen via een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

9. VERBEELDING (PROJECTKAART)

Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo) heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de realisatie van het beschreven project. Een dergelijke omgevingsvergunning bevat een goede ruimtelijke onderbouwing. Op basis van artikel 1.2.5 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan een geometrische plaatsbepaling te bevatten van het werkingsgebied en de eventueel daarin aangebrachte onderscheidingen.

De digitale verbeelding bestaat uit een digitale geometrische bepaling en weergave van het projectgebied en alle planobjecten in een GML-bestand alsmede uit één analoge kaart. Bij deze ruimtelijke onderbouwing is een analoge verbeelding van het projectgebied als bijlage bijgevoegd.

10. PROCEDURE

Medewerking aan het bouwplan kan slechts met toestemming ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 3 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) worden verleend, nu het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan. Uit artikel 3.10 van de Wabo volgt, dat een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3º (voorheen het projectbesluit), de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) moet volgen.

De beschikking treedt in beginsel in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn, bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, voor het indienen van een beroepschrift. Indien gedurende deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Indien een vergunning met toepassing van artikel 2.5 van de Wabo in fasen wordt verleend, treden - in afwijking van het bovenstaande - de beschikkingen met betrekking tot de eerste en tweede fase op dezelfde dag in werking. Deze dag is de laatste van de dagen waarop de beschikkingen, met toepassing van artikel 6.1 van de Wabo, elk afzonderlijk in werking zouden treden.

BIJLAGE

ANALOGIE VERBEELDING