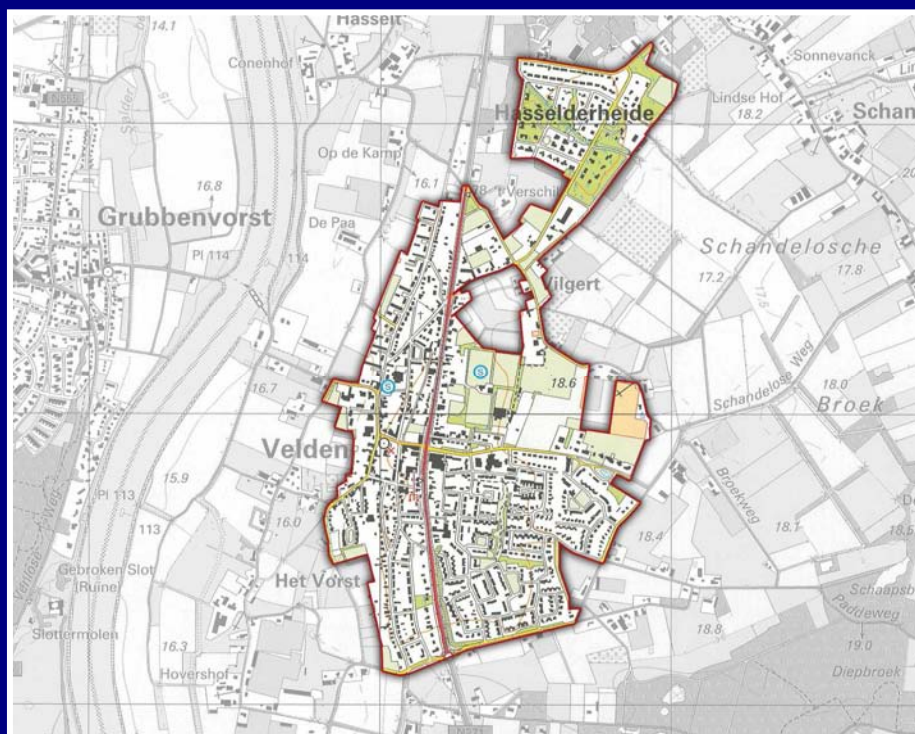


BESTEMMINGSPLAN VELDEN-HASSELDERHEIDE

GEMEENTE ARCEN EN VELDEN



Gemeente Arcen en Velden

Bestemmingsplan Velden-Hasselderheide

- Toelichting
bijlagen
- Regels
bijlage
- Verbeelding schaal 1:2.000

projectgegevens:

TOE03-ARC00012-01A
REG03-ARC00012-01A
TEK03-ARC00012-01B
SVB02-ARC00006-01A
RAO01-ARC00012-01A

Rosmalen, juli 2009

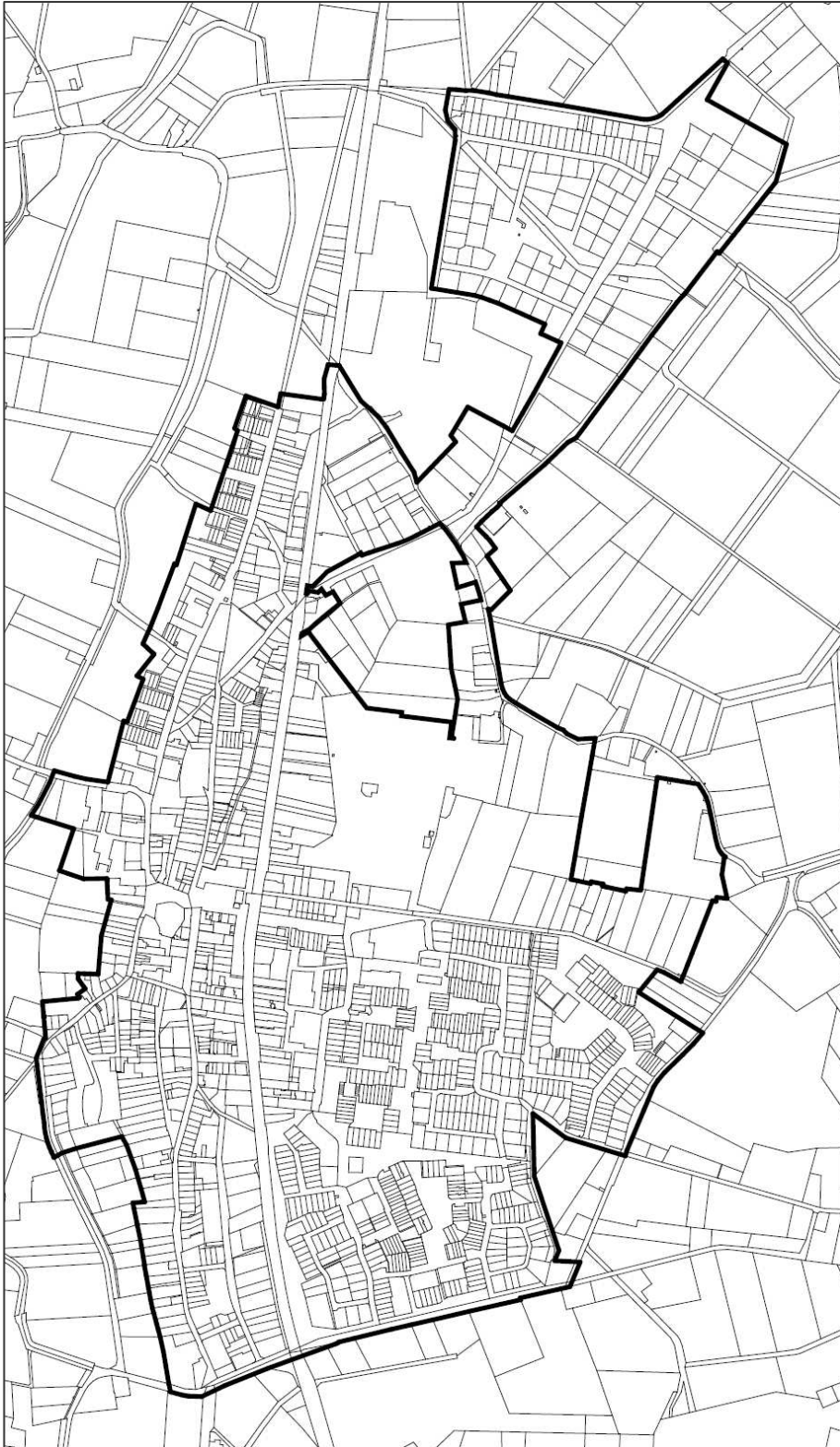
Vastgesteld: 20 juli 2009

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Grens van het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Leeswijzer	1
2	BELEID	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Regionaal beleid	6
2.4	Gemeentelijk beleid	7
3	BESCHRIJVING PLANGEBIED	11
3.1	Historische ontwikkeling	11
3.2	Ruimtelijke structuur	13
3.3	Functionele structuur	20
3.4	Cultuurhistorische en archeologische waarden	22
4	ONTWIKKELINGEN	25
4.1	Masterplan Arcen en Velden	25
4.2	Ontwikkelingslocaties	25
5	MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN	29
5.1	Bodem	29
5.2	Water	29
5.3	Geluid	30
5.4	Bedrijven en milieuzonering	31
5.5	Externe veiligheid	32
5.6	Kabels en leidingen	34
6	HET BESTEMMINGSPLAN	35
6.1	Algemeen	35
6.2	Opzet van de planregels	35
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	36
7	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	39
8	HANDHAVINGSPARAGRAAF	41
9	COMMUNICATIEPARAGRAAF	43
9.1	Vooroverleg en inspraak	43
9.2	Vaststelling	44

Separate bijlagen:

- Verwerking inspraakreacties voorontwerpen bestemmingsplannen 'Lomm', 'Lingsfort' en 'Velden-Hasselderheide'
- Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan 'Lomm', 'Lingsfort' en 'Velden-Hasselderheide'
- Historisch bodemonderzoek diverse locaties Velden (Econsultancy)
- Rapport akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan Velden (Croonen Adviseurs)
- Onderzoek externe veiligheid bestemmingsplan Velden-Hasselderheide (Oranjewoud)
- Advies regionale brandweer



Plangrens

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeente Arcen en Velden heeft besloten om de bestemmingsplannen voor de kernen binnen de gemeente te actualiseren en digitaliseren. De belangrijkste reden voor de actualisatie is het feit dat in de huidige situatie een diversiteit aan, deels verouderde, planologische regelingen geldt. Door voor alle kernen nieuwe bestemmingsplannen op te stellen wordt voorzien in een adequate en uniforme regeling, die up-to-date is en een eenduidig toetsingskader biedt. De nieuwe bestemmingsplannen brengen overzicht en uniformiteit en bieden daardoor een (zowel voor het ambtelijk apparaat als de burger) beter werkbare en handhaafbare situatie. Daarnaast wordt aangesloten op het landelijk in gang gezette traject van digitalisering van bestemmingsplannen.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Deze regeling heeft voor het grootste gedeelte van Velden en Hasselderheide een conserverend karakter. Op enkele locaties worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

1.2 Grens van het plangebied

Op nevenstaande afbeelding is de grens van het plangebied aangegeven. De plangrens volgt de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en omvat de kernen Velden en Hasselderheide. Het sportcomplex ten noorden van de Schandelseweg en de aangrenzende agrarische gronden zijn ook opgenomen binnen de begrenzing van het plangebied. De gronden tussen de Vilgert, de Rijksweg en het sportcomplex zijn niet opgenomen in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, in verband met de beoogde realisering van woningen op deze locatie. Deze gronden zijn opgenomen in het inmiddels in procedure gebrachte bestemmingsplan 'Vilgert', dat de realisering van woningbouw op deze locatie mogelijk maakt.

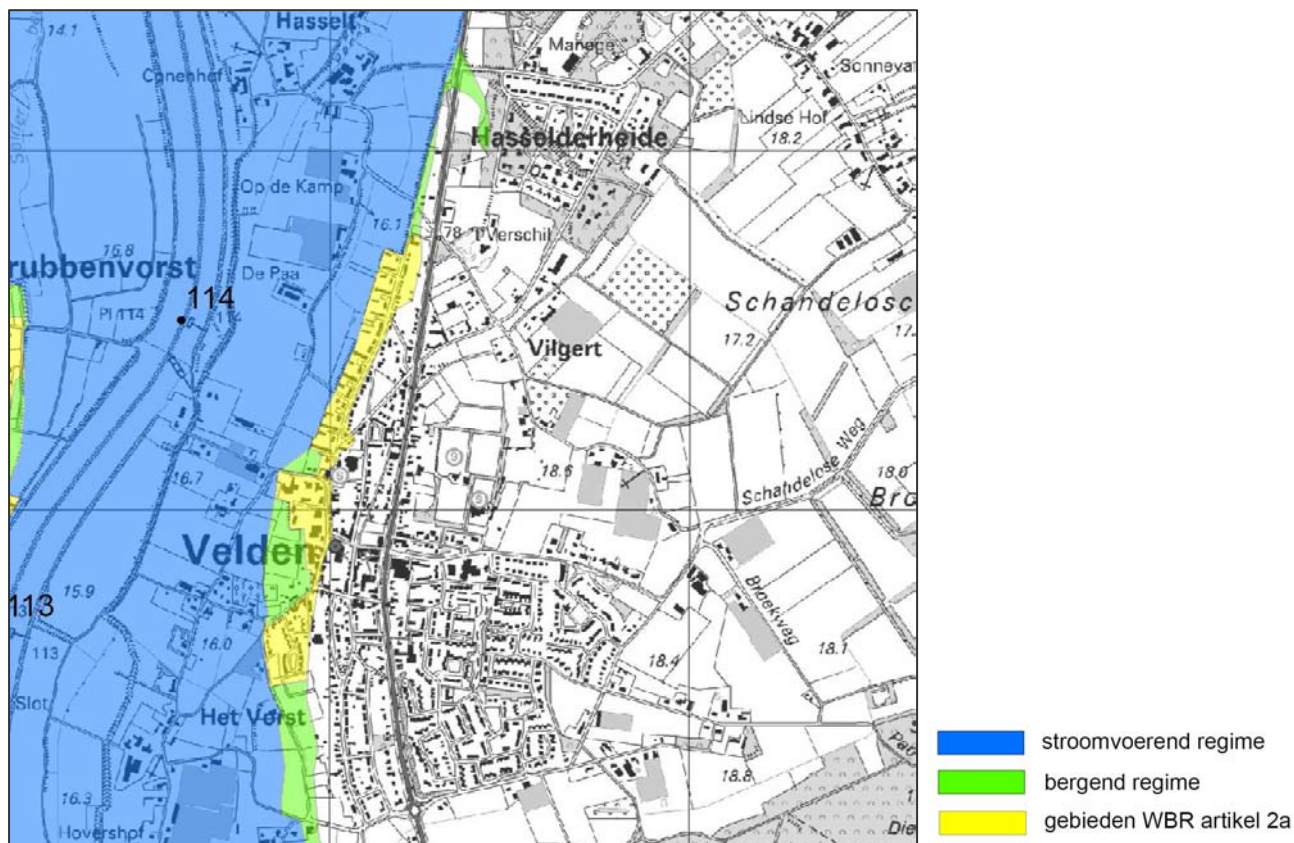
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Velden-Dorp	31-08-1978	10-04-1979
Hasselderheide 1980	01-02-1982	26-04-1983
Velden-Oost	28-12-1972	16-07-1973

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 3 bevat een ruimtelijke en functionele beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 4 zijn de ontwikkelingen opgenomen die mogelijk worden gemaakt door middel van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische aspecten. In hoofdstuk 6, 7 en 8 worden de financiële uitvoerbaarheid, handhavingsaspecten en het communicatietraject beschreven.



Uitsnede detailkaart Beleidslijn grote rivieren

2 BELEID

2.1 Rijksbeleid

Beleidslijn grote rivieren

De Beleidslijn grote rivieren (vastgesteld op 4 juli 2006) vervangt de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier uit 1997. Het uitgangspunt van de Beleidslijn grote rivieren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden. Daarnaast biedt de Beleidslijn, ter behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het rivierbed, mogelijkheden voor (innovatieve) ruimtelijke ontwikkelingen.

De Beleidslijn grote rivieren geldt voor alle grote rivieren en is bedoeld om plannen en projecten in de uiterwaarden te beoordelen. De nieuwe beleidslijn biedt onder strikte voorwaarden meer mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren in het rivierbed. De voorwaarden hebben betrekking op de afvoercapaciteit van de rivier ter plaatse: nieuwe activiteiten mogen de afvoer niet hinderen en geen belemmering vormen voor toekomstige verruiming van het rivierbed. Voor burgers en bedrijven die zich in het rivierbed vestigen geldt verder dat eventuele schade als gevolg van hoogwater voor eigen rekening is. De Beleidslijn grote rivieren maakt het mogelijk om bestaande bebouwing in het rivierbed een nieuwe bestemming te geven waardoor leegstand voorkomen wordt. Daarnaast blijven delen van het rivierbed voorbehouden aan riviergebonden activiteiten zoals overslagbedrijven, scheepswerven en jachthavens. Ander gebruik is alleen mogelijk als elders meer ruimte voor de rivier wordt gecreëerd.

Binnen het toepassingsgebied van de beleidslijn worden twee regimes onderscheiden. Het stroomvoerend rivierbed van de Maas betreft de gronden die bij extreem hoge afvoer van de rivier de Maas onder water staan en die een stroomvoerende functie moeten kunnen vervullen. Het waterbergend rivierbed van de Maas betreft de gronden die dienen voor de berging en/of afvoer van extreem hoge afvoeren van de Maas.

Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan heeft de Beleidslijn grote rivieren specifieke consequenties. Een klein gedeelte van het plangebied, aan de westelijke rand van Velden, maakt deel uit van het 'stroomvoerend regime'. Andere delen zijn aangemerkt als 'bergend regime' of 'gebied WBR artikel 2a'.

Het stroomvoerend regime biedt slechts de mogelijkheid om toestemming te geven aan riviergebonden activiteiten. Niet-riviergebonden activiteiten binnen dit regime zijn alleen mogelijk als er sprake is van het hergebruiken van bestaande gebouwen of als er met rivierverruimingsmaatregelen 'per saldo meer ruimte' voor de rivier wordt geboden.

Voor activiteiten die onder het 'bergend' regime vallen gelden rivierkundige randvoorwaarden om de effecten op de afvoer of bergingscapaciteit van het rivierbed volledig te compenseren.

Bijzondere aandacht verdient het feit dat in het winterbed van de Maas buiten de contour tevens de Wet Beheer Rijkswaterstaatswerken (WBR) van toepassing is. Dit betekent dat voor bouwwerken niet kan worden volstaan met een bouwvergunning, maar dat ook een vergunning ingevolge de Wet Beheer Rijkswaterstaatswerken is vereist.

De artikel 2a WBR-gebieden zijn vrijgesteld van het aanvragen van een WBR-vergunning. De gebieden blijven echter wel onderdeel van het rivierbed en kunnen dus bij hoogwater onder water komen te staan.

Bouwen binnen deze gebieden geschiedt net als elders in het rivierbed op eigen risico. Het rijk en de provincie zijn ook hier niet aansprakelijk voor de eventuele schade.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal omgevingsplan Limburg

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft. Op grond van het overgangsrecht vormen het POL 2006 en de POL-aanvullingen samen de structuurvisies van de provincie Limburg.

Het POL2006 is ten opzichte van het POL2001 waar nodig geactualiseerd. De hoofdlijnen van alle tussentijds verschenen POL-aanvullingen en herzieningen, die allen blijven bestaan, zijn opgenomen in de tekst en in de kaartbeelden verwerkt. Er wordt bovendien invulling gegeven aan opdrachten die vanuit rijksbeleid (onder andere Nota Ruimte, Nota Mobiliteit) bij de provincie zijn neergelegd. De ontwikkelingsgerichte werkwijze komt nadrukkelijker in het plan tot uiting.

Hoofddoel van het omgevingsbeleid is het tot stand brengen van de kwaliteitsregio Limburg: een regio die de kwaliteit van leven en leren, van wonen en werken centraal stelt en die stevig is ingebed in internationaal verband. De provincie onderkent op grond van de aanwezige kenmerken en waarden in combinatie met de ontwikkelingsmogelijkheden een basis voor een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus: stedelijke gebieden naast landelijke gebieden, en daarop voortbordurend het onderscheiden van (negen) perspectieven. Dit vertaalt zich in visies op de ontwikkeling van beleidsregio's.

Stedelijke en landelijke gebieden

De provincie houdt vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en stadsregio's en een minstens gelijkblijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. De kwaliteit van het landelijk gebied is mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied. Er is een kwaliteitsslag aan de orde voor landbouw, recreatie, natuur, water en landschap.

Perspectieven

De variatie in gebiedskenmerken vormt de basis voor een gebiedsgerichte aanpak. Er worden negen perspectieven onderscheiden, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden. Het grootste gedeelte van het plangebied valt binnen het perspectief 'P6 Plattelandskern'. Zowel voor de bebouwde kom van Velden als de bebouwing in Hasselderheide is dit perspectief van toepassing. Het agrarisch gebied tussen beide kernen en ten oosten van Velden is aangeduid als 'P5a Ontwikkelingsgebied voor landbouw en toerisme'.



Uitsnede kaart perspectieven (POL2006)

De kernen die zijn opgenomen als 'Plattelandskern' zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze kernen dient behouden te blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de eigen woningbehoefte en voor de groei van lokaal, en in een enkel geval regionaal, georiënteerde bedrijvigheid. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd, waarbij de contour die rond elke plattelandskern is gelegd, een rol speelt. De gebieden die zijn aangeduid als 'Ontwikkelingsgebied voor landbouw en toerisme' bieden ruimte aan de optimale ontwikkeling van land- en tuinbouw in al haar diversiteit. Verbreding van de plattelandseconomie (door ontwikkeling van toerisme, verbrede landbouw of kleinschalige dienstverlenende bedrijven) is hierbij een aandachtspunt.

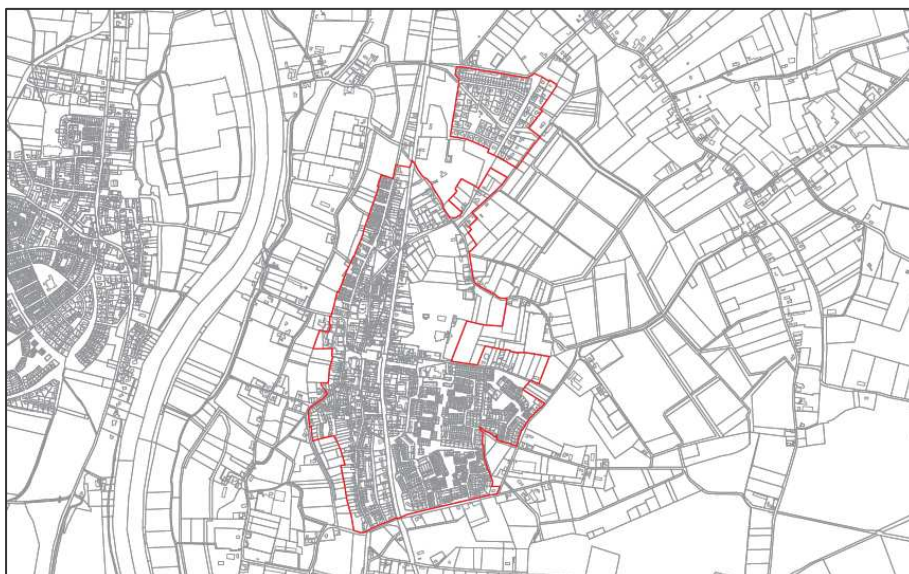
Beleidsregio's

Voor een aantal beleidsregio's zijn in het POL2006 samenhangende visies opgenomen. De gemeente Arcen en Velden ligt in de beleidsregio 'Maasvallei-Oost'. In deze regio wordt onderscheid gemaakt tussen de overstromingsvlakte van de Maas, de strook van Maasdorpen en de verder landinwaarts gelegen zone met Rijn- en Maasterrassen en rivierduinen. Er is een sterke relatie met de stadsregio's Venlo en Roermond en het knooppunt Arnhem-Nijmegen. Het open en natuurlijke karakter maakt de regio aantrekkelijk als woon-, werk- en recreatiegebied. Van belang voor de ontwikkeling van de regio is een goede inpassing van kernen in het landschap. Voorkomen moet worden dat Venlo en Roermond aaneengroeien tot een bandstad langs de Maas.

Contourenbeleid

Op 24 juni 2005 is de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Primair dienen 'rode' ontwikkelingen op het platteland plaats te vinden binnen de (verbale) contouren, zoals die voor de plattelandskernen zijn aangegeven. Het contourenbeleid geldt voor alle kernen die buiten de begrenzing 'stedelijke dynamiek' liggen.

De rode contour bevindt zich hierbij op de grens van het stads- of dorpsgebied en het landelijk gebied. De gemeente hanteert bij dit contourenbeleid twee belangrijke en samenhangende instrumenten. Ten eerste betreft het een helder contourenbeleid waarbij stedelijke functies een plaats vinden in en rond bebouwingskernen. Ten tweede een voor-wat-hoort-wat-beginsel in het buitengebied dat de voorwaarden bepaalt voor het bouwen buiten de contour. Dit staat bekend onder de naam VORM ('Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode'). Voor iedere kern is een werkkaart opgesteld op basis van de vigerende bestemmingsplannen en een beschrijving van de provincie Limburg, de 'verbale contour'. Het grootste gedeelte van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt binnen de contour.



Contour Velden

2.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Venlo e.o. 2006-2009

De Regionale Woonvisie Venlo e.o. 2006-2009 'Wonen en werken in een groene omgeving' verschaft inzicht in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte voor de komende jaren. De Regionale Woonvisie heeft tot doel richting te geven aan het regionaal woonbeleid en afstemming te stimuleren. Voor de regio wordt, in tegenstelling tot veel andere regio's in Limburg, ook in de periode na 2010 nog een toename van het aantal huishoudens voorzien. Binnen de regio Venlo is onderscheid tussen het stedelijke woonmilieu in Venlo en een landelijk woonmilieu in de overige gemeenten.

In de Woonvisie zijn knelpunten op de regionale woningmarkt in beeld gebracht. Knelpunten zijn onder andere:

- te weinig aanbod grotere woonruimten;
- meer ouderen en kleine huishoudens;
- scheve verdeling regionale woningvoorraad;
- leefbaarheid onder druk.

Van belang voor de komende jaren is een aantrekkelijk woonklimaat met een compleet pakket voorzieningen op het gebied van wonen, werken en recreëren. Het doel van de woonvisie is te komen tot een regionale woningvoorraad die aansluit bij de wensen van de huidige bevolking en goed is toegerust voor het opvangen van toekomstige ontwikkelingen.

De nadruk ligt hierbij op kwaliteit, maar er is ook aandacht voor kwantiteit: de gemeenten moeten zich inspannen om de gewenste aantallen nieuwbouw en herstructurering de komende jaren te halen. Binnen de planperiode staan de volgende thema's centraal in regionaal verband:

- woonbeleid met kwaliteit (woonvoorkeuren, differentiatie, doelgroepen, duurzaamheid);
- voortgang productie en herstructurering;
- wonen, welzijn en zorg op maat.

2.4 Gemeentelijk beleid

Strategische visie 2015

In de Strategische visie 2015 'Wijzer met ambitie' zijn de gemeentelijke ambities en ontwikkelingsrichtingen voor de periode tot 2015 vastgelegd. De Strategische visie is vastgesteld op 14 april 2005. De strategische visie wordt weergegeven in vijf ambities:

- leven en welzijn koesteren;
- wonen en werken op maat;
- bezoeken en recreëren bevorderen;
- intensief samenwerken in de regio;
- daadkrachtig besturen.

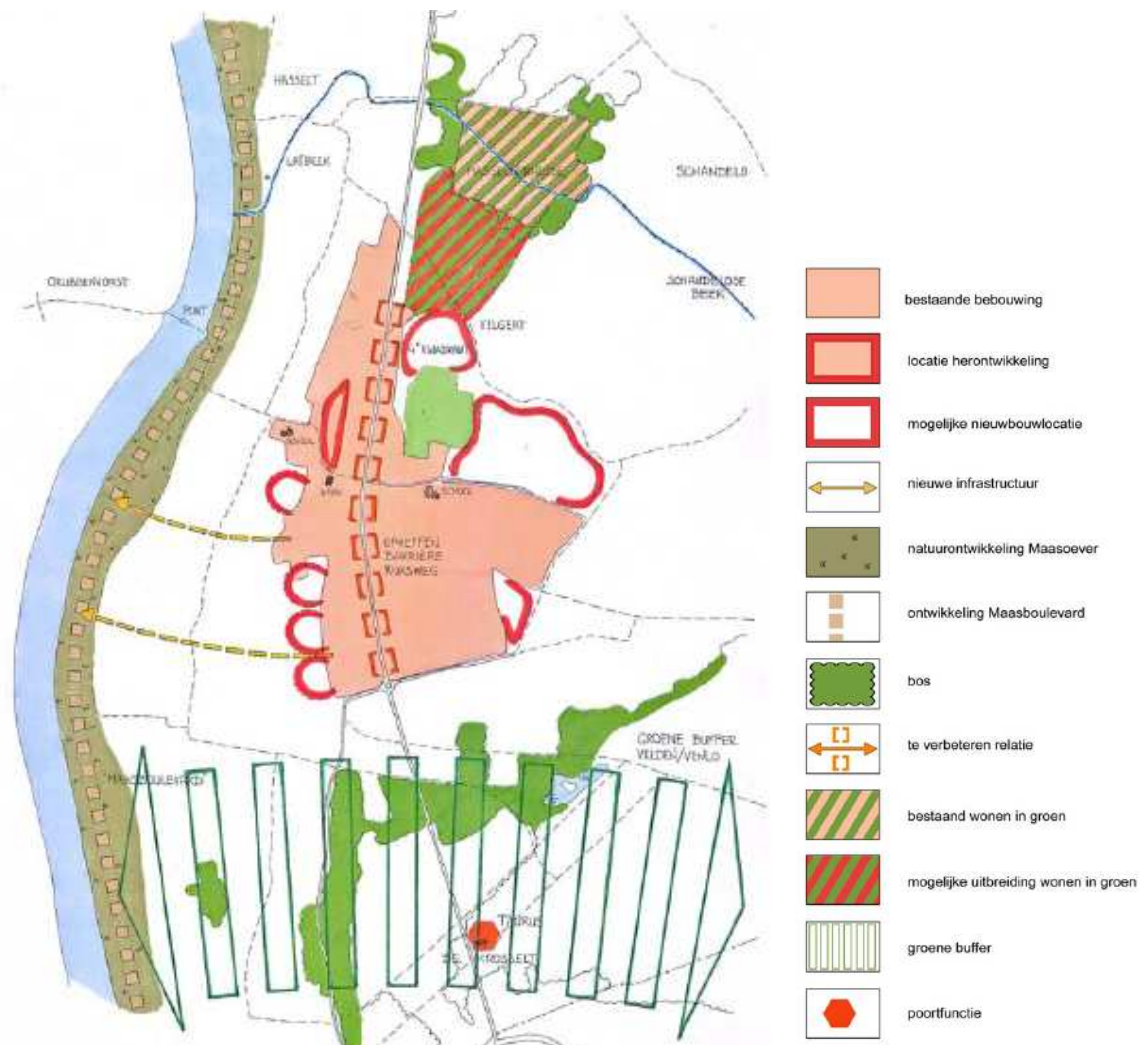
Ingezet wordt op een mix tussen een landelijk woonkarakter en het benutten van de kansen die de Maas en de natuurgebieden bieden enerzijds en op een gevarieerd werkaanbod in de agrarische, toeristische en industriële sector anderzijds. Het doel is de huidige ruimtelijke structuur te behouden en versterken. De karakteristieke structuur, die van west naar oost bestaat uit het Maasdal, het cultuurlandschap (met woonkernen, hoofdontsluiting, bedrijvigheid en agrarische functies) en de bos- en natuurgebieden dient behouden te blijven. Hierbij liggen in de middelste zone, waarin de kernen liggen, mogelijkheden voor het creëren van een goed woon-, leef- en werkklimaat. In de directe omgeving van de kernen liggen ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen en werken. Per kern is een ambitie voor 2015 opgesteld:

- Velden draagt zorg voor het gemeentedekkend winkelvoorzieningsniveau en een gezondheidscentrum.
- In Lomm wordt een aantrekkelijk woon-, leef- en werkklimaat gecreëerd om de leefbaarheid te behouden en te versterken. Het bouwen van luxe woningen aan het water draagt hieraan bij.
- In Arcen wordt het historisch-toeristisch karakter versterkt. De kern kan zich ontwikkelen als de toeristische parel in de Maasduinen.

In het Projectenboek 'Wijzer met ambitie' zijn de visie op de sociale structuur, de ruimtelijke structuur en het toerisme opgenomen. In de Gemeentatlas 2015 is de gemeentelijke structuurvisie verwoord.

De bestaande situatie en ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn geanalyseerd op basis van de lagenbenadering. Hierbij zijn de waarden uit de onderste lagen (water, natuur en landschap) leidend bij de gemaakte keuzes voor toekomstige ontwikkeling. Hierbij is de realisering van voldoende woningen van belang; enerzijds om te voorzien in passende huisvesting voor de eigen bevolking (met name voor ouderen), anderzijds om nieuwe inwoners van buiten de gemeentegrenzen aan te trekken, om zo de bevolkingsafname te beperken en de bevolkingsverdeling evenwichtiger te maken. Woningbouwontwikkeling is met name voorzien in en rond de kernen Arcen, Lomm en Velden. Qua bedrijvigheid zijn de mogelijkheden beperkt.

Op bedrijventerrein Spikweien zijn nog enkele mogelijkheden voor uitbreiding van bestaande bedrijven en verplaatsing van bedrijven van elders uit de gemeente. In nieuwe bedrijventerreinen zal, gezien het provinciaal beleid, niet meer mogen worden voorzien.



Ontwikkelingsmodel Velden (Gemeenteatlas 2015)

In de Gemeenteatlas is per kern een ontwikkelingsmodel opgenomen. Voor Velden geldt dat de historische karakteristiek van het centrum versterkt dient te worden. Dit moet zijn weerslag vinden in de (her)inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van nieuwbouwprojecten. Binnen de woonbuurten ligt de nadruk op beheer. Bij functiewijziging of herontwikkeling dient de nadruk te liggen op wonen voor speciale doelgroepen, met name ouderen. Daarnaast is ten noorden van de sportvelden een toekomstige woningbouwlocatie voorzien en zijn er mogelijkheden voor woningbouw ten oosten en westen van de kern. Ter plaatse van de huidige bedrijvenconcentratie aan de Vilgert kunnen enkele bedrijfskavels voor kleinschalige, lokale bedrijven worden ontwikkeld. De (winkel)voorzieningen in Velden dienen behouden te blijven. Op gemeentelijk niveau wordt ingezet op de concentratie van gezondheidsvoorzieningen in Velden. Een aandachtspunt bij de verdere ontwikkeling van Velden is de barrièrewerking van de N271 die het dorp doorsnijdt.

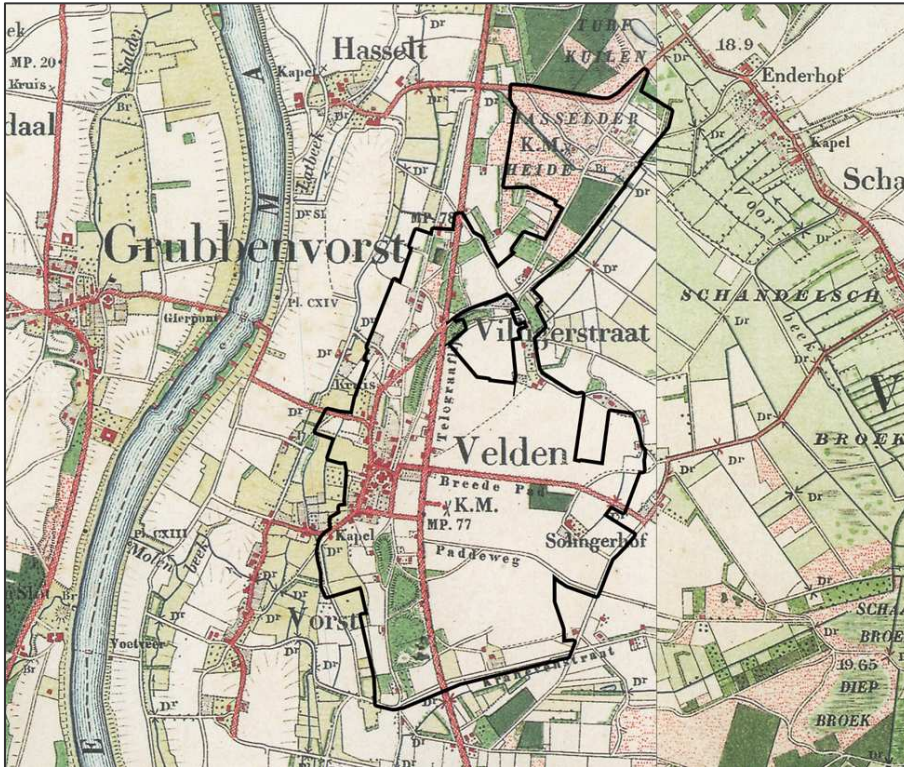
De Gemeenteatlas kent een aantal sectorale uitwerkingen waarin de gemeentelijke beleidsuitgangspunten op het gebied van wonen, werken, voorzieningen, infrastructuur en toerisme/recreatie zijn verwoord.

Masterplan Arcen en Velden

Het Masterplan Arcen en Velden (maart 2007) is een uitvloeisel van de Strategische Visie 2015. Het Masterplan bevat een marktvisie en een visie op een twaalftal ontwikkelingslocaties in de kernen Arcen, Velden en Lomm.

In het Masterplan is geconcludeerd dat in de gemeente Arcen en Velden ruimte is voor circa 40 tot 50 nieuwbouwwoningen per jaar. Meer bouwen is mogelijk, maar zal verdringing, sloop of leegstand impliceren. Aandachtspunten bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente zijn starterswoningen, 1- en 2-persoonshuishoudens, seniorenhuisvesting, een aantrekkelijke prijs/kwaliteitverhouding en het bouwen voor doorstroming.

Een aantal van de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt door middel van voorliggend bestemmingsplan, is rechtstreeks afkomstig uit het Masterplan. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op deze ontwikkelingen.



Velden-Hasselderheide circa 1900



Plangebied Velden-Hasselderheide

3 BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1 Historische ontwikkeling

Bepalend voor de ontwikkeling van de kernen in de huidige gemeente Arcen en Velden is de onderliggende landschappelijke structuur van het gebied. Tussen de Maas in het westen en de bos- en heidegebieden in het oosten zijn in de loop van de tijd agrarische gemeenschappen ontstaan te midden van akker- en weidegronden. De bebouwingskernen bevinden zich direct aan de Maas of op enige afstand van de rivier, op de hoger gelegen zandgronden.

De regio waarin de kernen Velden en Hasselderheide liggen, is ingeklemd tussen de Maas in het westen en de grens met Duitsland in het oosten. Het gebied heeft lange tijd slechts een zeer beperkte ontwikkeling gekend. Met name vanwege de geïsoleerde ligging en het ontbreken van goede wegen heeft de regio gedurende lange tijd bestaan uit een combinatie van gecultiveerde en woeste gronden met daarin enkele kleine kernen, die volledig waren gericht op de agrarische sector. De verbindingen tussen de dorpen bestonden tot halverwege de 19^e eeuw uit enkele wegen, die aansloten op paden die uitwaaierden over de broek- en heidegebieden. Door de aanplant van naaldbos, dat met name dienst deed als productiebos voor onder andere de mijnindustrie in Zuid-Limburg, zijn de heidegebieden in het oosten van de gemeente Arcen en Velden inmiddels grotendeels getransformeerd tot bosgebieden.

Door de ontwikkeling van de infrastructuur in de regio, met name door de aanleg van de verharde rijksweg Nijmegen-Venlo halverwege de 19^e eeuw, wordt het gebied beter bereikbaar. In het begin van de 20^e eeuw wordt daarnaast de stoomtramlijn Nijmegen-Venlo geopend, die het grondgebied van de gemeente van noord naar zuid doorkruist. Door de verbeterde infrastructuur komt de regio minder geïsoleerd te liggen en ontstaat ruimte voor de ontwikkeling van functies buiten de agrarische sector.



Bosgebied ten oosten van Velden



Maasdal ten westen van Velden

Begin 19^e eeuw hebben de meeste kernen in de huidige gemeente Arcen en Velden slechts een beperkte omvang. Vanwege de nabijheid van het kasteel en de aanwezige omwalling heeft enkel Arcen zich op dat moment ontwikkeld tot een kern van enige betekenis. De overige kernen hebben nog grotendeels een agrarisch karakter. De gronden tussen de rivierbedding van de Maas in het westen en de heidevelden in het oosten zijn in gebruik als agrarische grond of beplant met naaldbossen. Kenmerkend voor het gebied is de noord-zuidgerichte structuur van zowel het landschap, de infrastructuur als de kernen.

Het landschap kent van west naar oost een onderverdeling in het Maasdal, de agrarische gebieden rond de dorpskernen en de woeste gronden langs de Duitse grens. Deze structuur wordt versterkt door de noord-zuidgerichte Rijksweg, die de dorpen in de middelste (agrarische) zone met elkaar verbindt. Oversteekplaatsen van zowel de Maas als de Duitse grens zijn slechts beperkt aanwezig.

Velden

De kern Velden ligt op de rand van het rivierdal van de Maas en de hogere zandgronden en is ontstaan op een kruising van wegen. Ter hoogte van Velden kruiste de historische route van Arcen naar Venlo de route naar de oostelijk gelegen kern Schandelo. Na de aanleg van de Rijksweg, halverwege de 19^e eeuw, heeft zich rond 1900 een dorpskern ontwikkeld rond de huidige Markt. De kern Velden bestaat verder uit enkele bebouwde linten die zich vanuit de kern van het dorp in noordelijke en zuidelijke richting uitstrekken, parallel aan de Rijksweg.



Lintbebouwing Dorpsstraat



Lintbebouwing Rijksweg

Voor de verdere ontwikkeling van Velden is de ligging van de Rijksweg van groot belang. Deze weg, die de dorpskern aan de oostzijde passeert, fungeert lange tijd als de oostelijke grens van de kern. De noord-zuidelijke richting van deze route komt terug in de ontwikkeling van een aantal wegen parallel aan de Rijksweg, waaraan woningbouw is ontwikkeld. Velden ontwikkelt zich als een langwerpig dorp aan de westzijde van de Rijksweg, waarin de lange noord-zuidgerichte lijnen structuurbepalend zijn. Tegelijkertijd wordt ook de Rijksweg aan weerszijden bebouwd en vindt in het dorpshart verdichting plaats van de bebouwingsstructuur.

In de tweede helft van de 20^e eeuw wordt de sprong over de Rijksweg gemaakt. De ligging tegen de natte Maasvallei maakt uitbreiding richting het westen steeds lastiger. De hogere zandgronden aan de oostzijde van de Rijksweg lenen zich beter voor de realisering van het grote aantal woningen waaraan in de naoorlogse periode behoefte bestaat. Hierdoor ontstaat een nieuwe woonwijk aan de overzijde van de Rijksweg, waar een nieuwe, afwijkende, ruimtelijke structuur zijn intrede doet. In de huidige situatie is de ontwikkelingsgeschiedenis van Velden nog duidelijk afleesbaar, met enerzijds de oorspronkelijke dorpsbebouwing en het dorpshart ten westen van de Rijksweg en anderzijds de projectmatig gerealiseerde woonwijk ten oosten van deze weg.

Hasselderheide

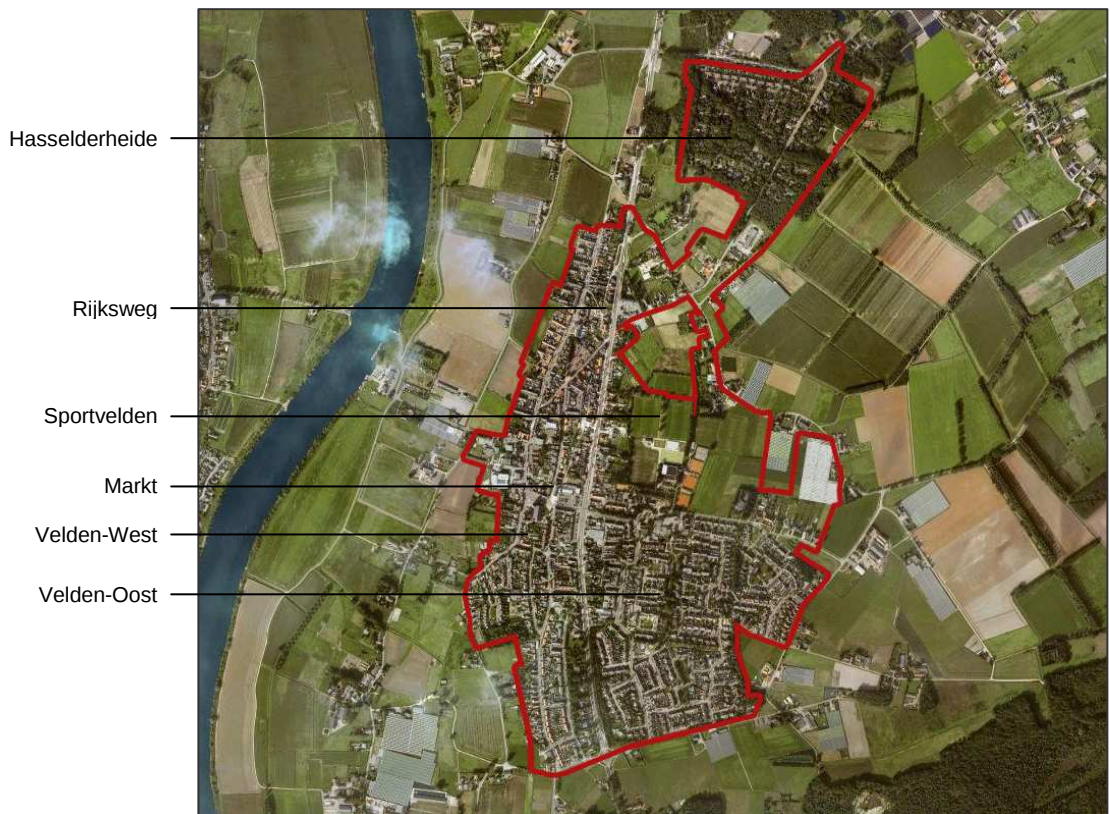
De kern Hasselderheide heeft zich pas in een relatief laat stadium ontwikkeld. Rond 1900 bestaat het gebied waar de huidige kern zich bevindt nog uit een heidegebied omringd door enkele bospercelen. Pas na de Tweede Wereldoorlog is het gebied ontwikkeld, als een enclave van bebouwing in een inmiddels bebost gebied.

3.2 Ruimtelijke structuur

Bebouwingsstructuur

De kern Velden is onder te verdelen in drie ruimtelijke eenheden, die elk hun eigen kenmerkende ruimtelijke structuur hebben. Deze eenheden zijn de dorpskern en woonbebouwing ten westen van de Rijksweg, de Rijksweg zelf met bebouwing aan weerszijden en het planmatig opgezette woongebied ten oosten van deze weg. Door de historische groei van Velden is de Rijksweg, die oorspronkelijk ten oosten van het dorp liep, in het hart van het dorp komen te liggen. Hierdoor is sprake van een strikte scheiding tussen het oorspronkelijke dorp en de meer recente woongebieden.

Ten noordoosten van de kern Velden ligt Hasselderheide, een kern die ruimtelijk is gescheiden van Velden en een geheel eigen structuur en uitstraling heeft.



Luchtfoto plangebied

Velden-West

Rond de Markt, ten westen van de Rijksweg, is het dorpscentrum van Velden gesitueerd. Aan de Markt staan onder meer de beeldbepalende Andreaskerk en een recent gerealiseerd complex met een supermarkt en woningen. De (woon)bebouwing in het westelijk deel van Velden is nog altijd gesitueerd langs een aantal noord-zuidgerichte wegen, die vanuit de Markt het dorp in lopen. Deze lange structuurbepalende wegen, die min of meer parallel aan de Rijksweg lopen, worden onderling verbonden door kortere straten in oost-westelijke richting. In de directe nabijheid van de Markt en langs de oudere linten bevindt zich een mix van oudere en nieuwere bebouwing. De oorspronkelijke linten hebben een vrij stenig profiel, waarin weinig bomen zijn opgenomen.

De bebouwing langs deze straten bestaat veelal uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen met een hoogte van één à twee bouwlagen met kap. Op sommige plaatsen zijn de woningen gebouwd in dezelfde rooilijn, terwijl op andere locaties juist de verspringing van rooilijnen typerend is voor het straatbeeld. De woningen dateren uit verschillende periodes en hebben een diverse architectuur. Naast individueel gerealiseerde panden zijn op verschillende locaties ook seriematig gerealiseerde woningen gesitueerd.



Appartementen/detailhandel aan de Markt



(Half)vrijstaande woningen langs lint

Langs de westelijke rand van Velden is bebouwing van recenter datum te vinden. Hier komen naast (half)vrijstaande woningen ook aaneengebouwde woningen voor. De noordwestelijke rand van Velden bestaat uit rijen woningen die loodrecht op de Oude Heerweg staan. Hierdoor zijn vanaf deze straat doorzichten open gebleven richting de Maasvallei ten westen van Arcen. Ten zuidwesten van de dorpskern, tussen de Vorstweg en de Bernhardstraat, is een klein planmatig woongebied gesitueerd. Op deze locaties overheerst seriematige bouw, waardoor het karakter afwijkt van het gedifferentieerde karakter van de oorspronkelijke linten.

Het beeld van Velden wordt bepaald door laagbouw, met overwegend een woonfunctie. In en rond de dorpskern komt daarnaast ook bebouwing voor met een grotere bouwmassa. Recent is aan de Markt een relatief grootschalig complex gerealiseerd, met detailhandel en appartementen. Dit complex heeft een voor Velden relatief grote hoogte van drie lagen met kap. Aan de westelijke dorpsrand zijn enkele appartementencomplexen met een vergelijkbare hoogte gerealiseerd. Daarnaast zijn, in de vorm van onder meer de basisschool en het gemeenschapshuis, enkele gebouwen aanwezig met een grotere maat.

Rijksweg

De Rijksweg (N271) doorkruist Velden in noord-zuidelijke richting. Langs de Rijksweg is in sprake van een mix van gebouwen en functies. Het zuidelijk deel van de Rijksweg heeft een groen karakter, vanwege de stroken met opgaand groen en de voortuinen die aanwezig zijn tussen de weg en de woningen aan weerszijden ervan. Verder in noordelijke richting is bebouwing direct aan de Rijksweg gesitueerd, of staat deze aan een ventweg. Hier maakt het groene karakter van de weg plaats voor een steniger karakter, dat nog wordt versterkt doordat veel panden geen, of slechts een kleine, voortuin hebben. De groenstroken in het zuidelijk deel van Velden hebben in dit deel van de kern plaatsgemaakt voor lage hagen en bomen. Verder naar het zuiden en noorden, buiten de kern, verandert het karakter van de weg: de Rijksweg is hier voorzien van forse laanbeplanting.

De bebouwing langs de Rijksweg bestaat zowel uit woningen met een hoogte van één à twee bouwlagen met kap als uit grootschaligere bedrijfs- en horecapanden. De panden zijn niet in dezelfde rooilijn gebouwd, maar kennen een zekere verspringing.

De verschijningsvorm van de bebouwing is zeer divers. Naast (half)-vrijstaande woningen komen hier ook bedrijfshallen en voormalige boerderijwoningen voor.



Rijksweg in zuidelijke richting



Rijksweg in zuidelijke richting

Velden-Oost

Ten oosten van de Rijksweg bevindt zich een groot deel van de woningen in Velden. De woonwijk die hier is gesitueerd heeft een planmatige opzet en wordt aan vier zijden begrensd door wegen: de Rijksweg in het westen, de Schandelseweg in het noorden, de Heideweg in het oosten en het Kraneveld in het zuiden. Binnen de structuur van deze wegen is de wijk in verschillende fases ontwikkeld.

Zoals aangegeven kent de ruimtelijke structuur van het westelijk deel van Velden een overheersende richting (noord-zuid). In de woonwijk ten oosten van de Rijksweg is hiervan geen sprake. Door de planmatige opzet van de wijk is een structuur ontstaan van woonblokken die worden omringd door wegen. Een overheersende verkavelingsrichting ontbreekt. Naast enkele doorgaande routes is in de wijk sprake van doodlopende wegen en erfachtige oplossingen, waarbij woningen zijn gegroepeerd rondom een centrale ruimte. In tegenstelling tot het westelijk deel van Velden, dat een vrij stenig karakter heeft, is in het oostelijk deel van Velden wél sprake van structuurbepalend groen. In het hart van de woonwijk bevindt zich een groene zone met een langzaamverkeerspad.



Woningen in woonwijk (Velden-Oost)

In de wijk zijn, met uitzondering van de basisschool kinderdagverblijf de Blokkendoes en het kantoor van de woningstichting, uitsluitend woningen gesitueerd. Vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen komen naast elkaar voor. Op enkele locaties is sprake van gestapelde woningen; de verschijningsvorm van deze gestapelde woningen wijkt echter niet af van die van de grondgebonden woningen. De woningen in de wijk hebben een hoogte van één à twee bouwlagen met kap. Naast individueel gebouwde woningen komt op veel plaatsen ook seriematige bouw voor.



Agrarisch gebied en sportvelden

Ten noorden van de Schandelseweg, die de noordelijke begrenzing vormt van het woongebied, zijn vrijstaande woningen gesitueerd. Het gebied tussen de Schandelseweg en de Vilgert ten noordoosten daarvan kent een agrarisch gebruik en biedt daarnaast ruimte aan een relatief grootschalig sportcomplex. Op dit sportpark liggen voetbal- en tennisvelden en staat een sporthal. Het gebied heeft een open karakter, waarbij op de randen van de sportvelden en langs de grenzen van (woon)kavels bomenrijen zijn gesitueerd. De Vilgert vormt de noordoostelijke grens van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan en is van oudsher een landweg met verspreid staande lintbebouwing.

Hasselderheide

De kern Hasselderheide ligt ten oosten van de Rijksweg en is hiervan gescheiden door een bosstrook. De structuur van de kern wordt bepaald door een aantal wegen, die in een strak patroon door een bebost gebied lopen. In het gebied tussen en rond de wegen zijn vrijstaande woningen gesitueerd op ruime, beboste percelen. De woningen zijn relatief groot en kennen een diverse architectuur. Het woonmilieu van Hasselderheide heeft een groene uitstraling. De noordelijke rand van Hasselderheide heeft een minder sterk bosachtig karakter. Hier staat een dubbele rij met halfvrijstaande woningen, die de noordelijke begrenzing van de kern vormt.



Woningen in Hasselderheide

Langs de weg tussen Velden en Hasselderheide is sprake van verspreid staande lintbebouwing. Hier zijn, naast woningen, ook een bedrijfsperceel en agrarische bedrijvigheid te vinden.

Groenstructuur

Velden-West

In het bebouwde gebied van de kern Velden zijn ten westen van de Rijksweg geen structuurbepalende groene ruimtes aanwezig. Ook in de straatprofielen is geen structuurbepalende beplanting opgenomen. Het karakter van het dorp is hier vrij stenig, maar door de korte afstanden en de aanwezige zichtlijnen naar de Maasvallei bestaat op een aantal locaties nog een directe relatie met het omliggende landschap. De rafelige dorpsrand en het kleinschalige agrarische gebied langs de kernrand zorgt aan deze zijde voor een typisch dorpse overgang van de bebouwde kern naar het buitengebied.



Zuidwestelijke dorpsrand Velden



Doorzicht naar Maasvallei

Rijksweg

De Rijksweg is in de kern Velden niet voorzien van beeldbepalende (laan)beplanting. Het groen langs deze weg bestaat uit enkele afschermende stroken met opgaande beplanting en groen ingerichte voortuinen in het zuidelijk deel van Velden en verder uit een aantal lage hagen met daarin bomen. Ten noorden en zuiden van de kern is de Rijksweg wél voorzien van structuurbepalende beplanting: hier wordt de weg op een aantal plaatsen begeleid door laanbeplanting aan weerszijden van de rijbaan.

Velden-Oost

In de woonwijk ten oosten van de Rijksweg is, in tegenstelling tot het gedeelte van Velden rond de oude dorpskern, wel structuurbepalend groen aanwezig. Het hart van de wijk wordt gevormd door een groene zone. De woningen die rond dit groene gebied staan, zijn over het algemeen met de achterzijde of een zijkant naar de groene zone gericht. Naast deze centrale zone zijn op verschillende plaatsen in de wijk, met name in het noordoostelijk deel van de wijk en rond de school, groene plekken opgenomen in de structuur van de wijk. Deze plekken hebben over het algemeen een functie als speelplek. Door het groen in de woonstraten, in de vorm van bomen en hagen, in combinatie met de groene inrichting van voor- en zijtuinen, heeft de woonwijk een groene uitstraling.



Centrale groene zone



Groene plek in wijk

Hasselderheide

Het karakter van Hasselderheide is bijzonder groen. Door de ligging van de kern in een bosgebied wordt het karakter van de kern bepaald door het opgaande groen op de woonpercelen. De woningen zijn gesitueerd tussen de bomen, waardoor het beeld vanaf de straten wordt bepaald door het groen en niet door de bebouwing. De wegen hebben een informeel profiel waarin geen trottoir is opgenomen en slechts een smalle, onverharde parkeerstrook. Hierdoor passen de wegen binnen het gebied.

Verkeersstructuur

Autoverkeer

De verkeersstructuur van Velden bestaat uit één ontsluitingsweg, de Rijksweg (N271), en verder uit woonstraten. De Rijksweg sluit ten zuiden van Velden aan op de A67 en vormt daarnaast een directe verbinding met Venlo. In het noorden loopt de Rijksweg via de kernen Lomm en Arcen naar Nijmegen. De weg is de belangrijkste verbinding tussen Venlo en de noordelijk daarvan gelegen kernen en vormt daarmee de belangrijkste ontsluitingsweg voor een groot aantal dorpen aan de oostzijde van de Maas.

Vanwege de stroomfunctie van de Rijksweg is het aantal kruisingen met de weg in Velden beperkt. Naast de kruising centraal in het dorp (Markt-Schandeloseweg-Rijksweg) is ten zuiden van Arcen een rotonde aanwezig. Via deze rotonde kunnen de woongebieden ten westen en oosten van de Rijksweg worden bereikt. Verder zijn in het plangebied geen grote kruisingen aanwezig. Op enkele plaatsen takt een weg af van de Rijksweg, om vervolgens de woongebieden in te lopen. De kern Hasselderheide is bereikbaar via de Hasselderheidelaan en Molendijk, die beide aansluiten op de Rijksweg.

De Rijksweg kent een 50 km/h-regime. De woonstraten in Velden en Hasselderheide zijn aangewezen als 30 km/h-zone en hebben naast een verkeersfunctie ook een verblijfsfunctie. Op een aantal plaatsen lopen de woonstraten door in het buitengebied ten oosten en westen van Velden en Hasselderheide. De wegen krijgen hier het karakter van een landweg. In het westen zijn via deze verbindingen de dijk langs de Maas en de veerpont richting Grubbenvorst te bereiken. In het oosten zijn verbindingen met de kern Schandelo en het agrarische gebied oostelijk van Velden. De wegen in het buitengebied volgen veelal nog het tracé van de oude veldwegen, zoals die op de historische kaart van rond 1900 al zichtbaar zijn.

Langzaam verkeer

In de kernen Velden en Hasselderheide maakt het langzaam verkeer gebruik van de woonstraten. Slechts langs de Rijksweg zijn vrijliggende fietspaden aanwezig. Daarnaast is in de centrale groene zone in het oostelijk deel van Velden een langzaamverkeersroute aanwezig.

Voor langzaam verkeer zijn er wel meer mogelijkheden om de Rijksweg over te steken dan voor gemotoriseerd verkeer: wegen die voor de auto zijn afgesloten, bieden in veel gevallen voor fietsers en voetgangers doorsteken richting de Rijksweg en de gebieden aan de overzijde van deze weg.

Openbaar vervoer

Velden is voor het regionaal en nationaal openbaar vervoersnet aangewezen op Venlo. Een directe buslijn verbindt Velden met Venlo en in noordelijke richting met Nijmegen.



Wegenstructuur Velden en Hasselderheide

3.3 Functionele structuur

In de kern Velden komt naast de woonfunctie een groot aantal andere functies voor. Binnen de gemeente Arcen en Velden is Velden de kern waarin de meeste detailhandelsvoorzieningen zijn te vinden. Daarnaast is er, met name langs de Rijksweg en in het westelijk deel van Velden, bedrijvigheid aanwezig en is in de kern sprake van verschillende maatschappelijke voorzieningen. Op de functiekaart, die als bijlage is opgenomen, zijn de verschillende niet-woonfuncties in beeld gebracht.

Wonen

De functie wonen is in de hele kern Velden en in de kern Hasselderheide aanwezig. Het gros van de woningen in Velden en Hasselderheide bestaat uit grondgebonden woningen, in diverse typologieën. In het westelijk deel van Velden, rond het dorpscentrum, komt op enkele plaatsen gestapelde woningbouw voor.



Funcziemenging: woningen boven detailhandel



Planmatig opgezette woonbuurt

De kern Hasselderheide en het oostelijk deel van Velden zijn vrijwel volledig ingericht als woongebied. Langs de Rijksweg en in het oorspronkelijke dorp velden, ten westen van deze weg, komt een sterkere funcziemenging voor. Hier komt de functie wonen in een aantal gevallen voor in combinatie met een andere functie, zoals bedrijvigheid of detailhandel.

Bedrijvigheid

Binnen de gemeente Arcen en Velden is één bedrijventerrein aanwezig: het bedrijventerrein Spikweien ten oosten van Lomm. Op dit terrein is de zwaardere bedrijvigheid in de gemeente geconcentreerd. Binnen de kernen bevinden zich voornamelijk solitaire bedrijfsvestigingen, die zijn opgenomen tussen de woonfunctie.

In de kern Velden komt bedrijvigheid met name voor langs de Rijksweg en in het westelijk deel van de kern. Het betreft grotendeels bedrijvigheid die vanwege de aard en functie (categorie 1 of 2) goed past binnen de woonomgeving. Ten noordoosten van Velden, in het driehoekige gebied tussen de Rijksweg en de Vilgert, is een aantal bedrijfsvestigingen geconcentreerd. In de kern Hasselderheide is geen bedrijvigheid aanwezig.

Aan de rand van de kern en in het buitengebied zijn verschillende agrarische bedrijven gesitueerd. Hier zijn, naast akkerbouwbedrijven en veehouderijen, ook enkele verspreid liggende kassencomplexen aanwezig.

Maatschappelijke voorzieningen

In Velden zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het meest in het oog springend is de kerk, die op een prominente plaats in het hart van het dorp staat en de oude dorpskern markeert. Rondom het dorpscentrum zijn verschillende andere maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Zo zijn aan de Veerweg basisschool Sebastianus en de bibliotheek gevestigd en heeft jeugdclub 'JFK/de Metten' hier een onderkomen. In het gebied tussen de Schoolstraat en Hogestraat zijn medische voorzieningen, een peuterspeelzaal en gemeenschapshuis de Kiëstolp gesitueerd. In het gebied ten noordwesten van de Markt is op deze manier een concentratie van maatschappelijke voorzieningen aanwezig.



Basisschool Sebastianus



Gemeenschapshuis de Kiëstolp

In het overige deel van Velden is de hoeveelheid voorzieningen beperkt. Ten oosten van de Rijksweg zijn een tweede basisschool (basisschool St. Andreas) en een kinderdagverblijf aanwezig; verder is in deze wijk geen sprake van maatschappelijke voorzieningen. In Hasselderheide zijn geen maatschappelijke voorzieningen aanwezig.

Detailhandel

Velden speelt, als grootste kern in de gemeente, een belangrijke rol in de detailhandelsstructuur van Arcen en Velden. Detailhandel bevindt zich voornamelijk in het centrum van Velden, rond de Markt en langs de Rijksweg. Naast een supermarkt zijn verscheidene kleinere winkels aanwezig, zowel in de food- als de non-foodsector. Langs de Rijksweg is, ten noorden van de dorpskern, een Boerenbond gevestigd.

Horeca

In Velden is een aantal horecagelegenheden aanwezig. De horecagelegenheden zijn vrijwel allemaal geconcentreerd rond de Markt en het gedeelte van de Rijksweg direct ten oosten van de Markt. Het aanbod aan horecagelegenheden bestaat uit een aantal cafés en restaurants. Daarnaast vindt zaalverhuur plaats.

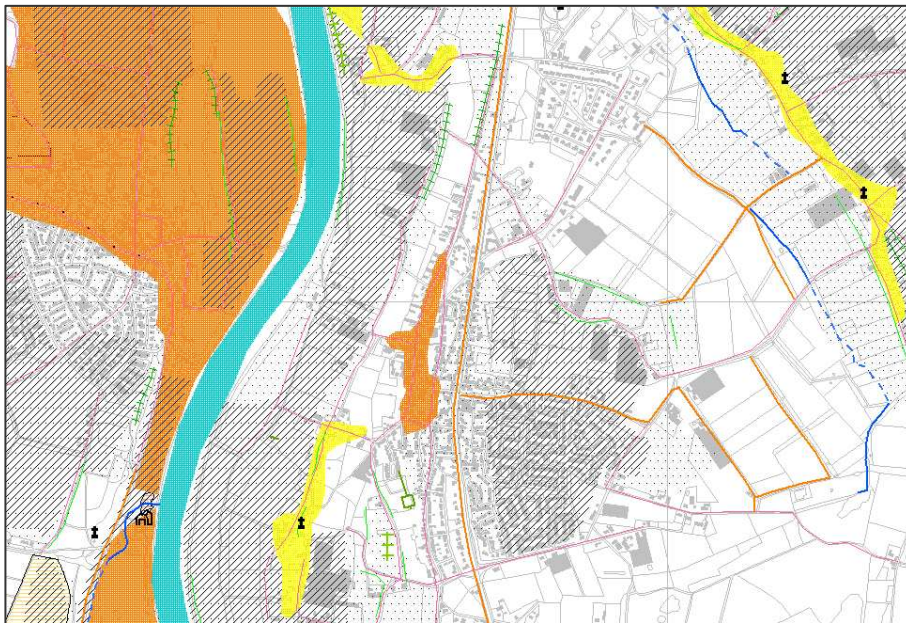
Sportvoorzieningen

De sportvoorzieningen bevinden zich ten oosten van de Rijksweg. Hier is, ten noorden van de Schandelseweg, een buitensportcomplex aanwezig. Op dit complex staat een sporthal. Aan de Kloosterstraat, in het westelijk gedeelte van Velden, is een tweede, kleinschaligere, sporthal gesitueerd.

3.4 Cultuurhistorische en archeologische waarden

Cultuurhistorische waarden en monumenten

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is het dorpshart van Velden aangeduid als een 'gebied met sinds 1830 weinig veranderd verkavelingspatroon'. De oorspronkelijke structuur van het dorp, met een kern waarvandaan bebouwingslinten in noordelijke en zuidelijke richting lopen, is in de huidige situatie nog herkenbaar aanwezig. Verder zijn op de cultuurhistorische waardenkaart enkele wegen, waaronder de Rijksweg en de Schandelseweg, aangeduid als historische wegen. Ook een aantal wegen en dijken in het buitengebied van Velden is als zodanig aangeduid.



Cultuurhistorisch waardevolle elementen (bron: cultuurhistorische waardenkaart Limburg)

In het plangebied zijn geen gebouwen aanwezig die zijn aangewezen als rijksmonument. Wel is in de kern Velden een aantal gebouwen aangeduid als zogenaamde MIP-pand: gebouwen die cultuurhistorische waarde hebben en zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project van de provincie Limburg.



Andreaskerk



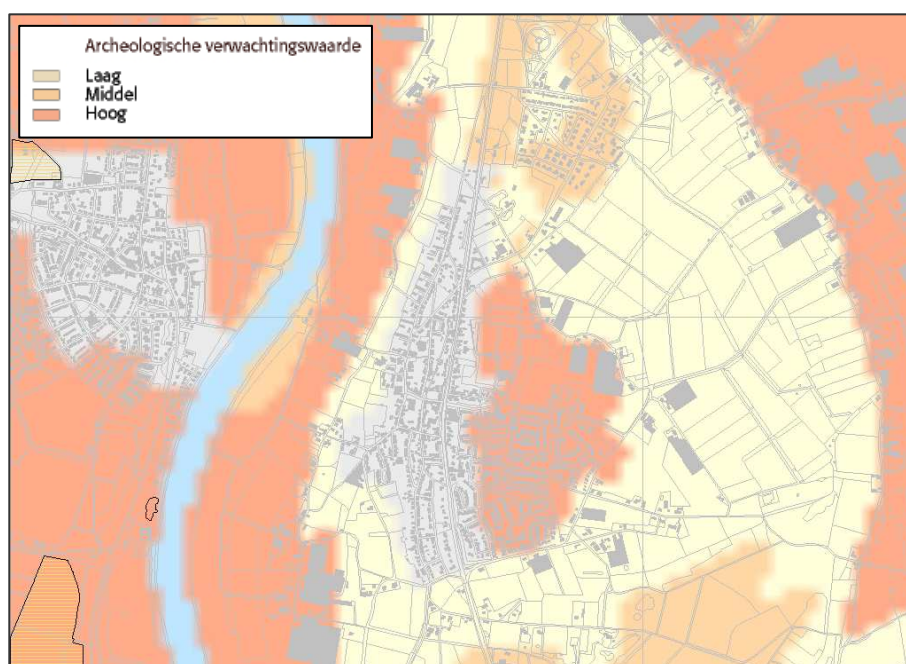
Historische bebouwing in lint

Rijksmonumenten zijn voorzien van een adequate bescherming in het kader van de Monumentenwet. De gemeente Arcen en Velden heeft geen eigenstandig monumentenbeleid en kent derhalve geen gemeentelijke monumenten.

Om de MIP-panden, die niet in aanmerking komen voor een status als Rijksmonument, toch van een bescherming te voorzien, zijn deze in het bestemmingsplan opgenomen en op die manier van een bescherming voorzien.

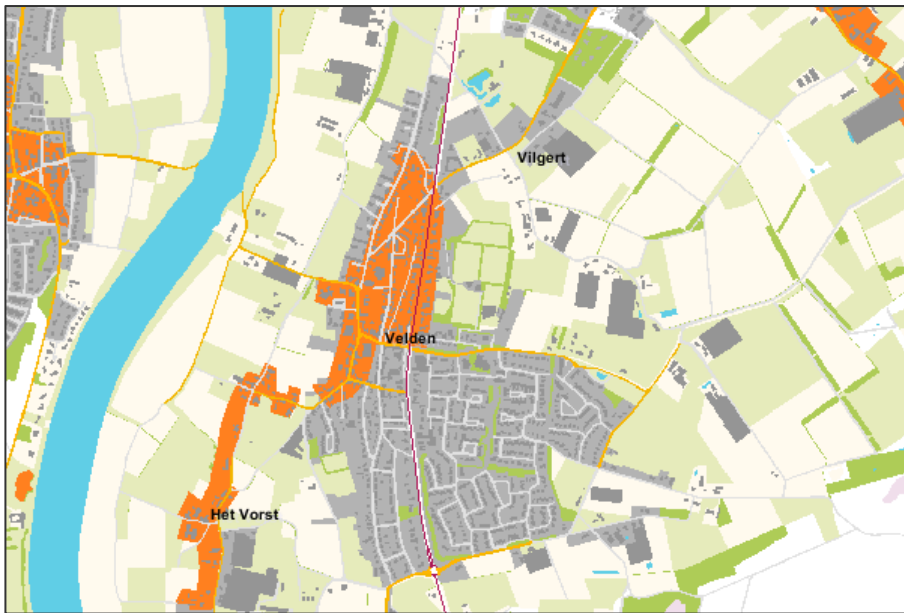
Archeologische waarden

Op de cultuurhistorische waardenkaart is het westelijk deel van de kern Velden niet gekarteerd voor wat betreft de archeologische verwachtingswaarde. Een groot deel van de gronden rond Velden heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor het oostelijk deel van Velden (de woonwijk ten oosten van de Rijksweg en het gebied rond de sportvelden) geldt een hoge verwachtingswaarde. Rond Hasselderheide is sprake van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.



Archeologische verwachtingswaarde (bron: cultuurhistorische waardenkaart Limburg)

Volgens de kaart van het KICH (Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie), waarop onder meer de archeologische monumenten in Nederland in beeld zijn gebracht, ligt in de kern Velden geen beschermd archeologisch monument. Wel is de historische dorpskern in het noordwestelijk deel van Velden aangemerkt als monument zonder beschermde status. De oude dorpskern van Velden is volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) aangemerkt als terrein van hoge archeologische waarde. Binnen de contouren van het terrein, die zijn gebaseerd op de begrenzing van de kern op 19^e en vroeg 20^e eeuwse kaarten, kunnen resten van vroegmoderne en waarschijnlijk ook van laatmiddeleeuwse bebouwing worden aangetroffen. Ook sporen van oudere bewoning kunnen aanwezig zijn.



Kaartbeeld met terrein van hoge archeologische waarde (www.kich.nl)

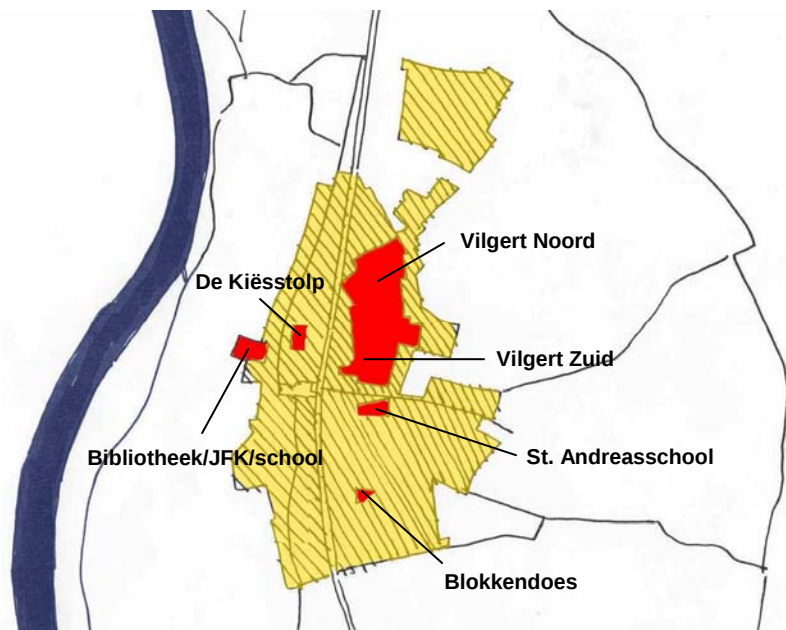
Het terrein van hoge archeologische waarde in de kern Velden is niet beschermd in het kader van de Monumentenwet 1988. In voorliggend bestemmingsplan is daarom een dubbelbestemming opgenomen om te voorkomen dat de mogelijk aanwezige archeologische waarden worden verstoord. Bij aanvraag van een bouwvergunning dient een archeologisch rapport te worden overgelegd, waaruit blijkt of archeologische waarden worden verstoord. Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor verschillende werkzaamheden waarbij de bodem wordt geroerd.

4 ONTWIKKELINGEN

4.1 Masterplan Arcen en Velden

In het Masterplan Arcen en Velden zijn voor de kern Velden zes ontwikkelingslocaties onderscheiden. De ontwikkeling van deze locaties hangt samen met een herverdeling van de maatschappelijke voorzieningen in de kern. Vanuit verschillende instanties en verenigingen (waaronder het gemeenschapshuis en de beide basisscholen in Velden) is aandacht gevraagd voor de huisvestingssituatie. De gemeente Arcen en Velden zet met de realisering van een Brede Maatschappelijke Voorziening, waarin verschillende (maatschappelijke) functies zijn geconcentreerd, in op de realisering van nieuwe huisvesting.

Het doel van de clustering van voorzieningen is enerzijds het behoud van een adequaat voorzieningenniveau in de kernen; anderzijds wordt op de locaties waar de voorzieningen in de huidige situatie zijn gevestigd, ruimte gecreëerd voor woningbouw. Door H&S Adviseurs is een advies uitgebracht voor de realisering van de nieuwe maatschappelijke voorziening. Op basis van dit advies heeft de gemeenteraad besloten om aan de oostzijde van de Rijksweg een BMV te realiseren.



Ontwikkelingslocaties uit Masterplan

4.2 Ontwikkelingslocaties

De locaties die in het Masterplan zijn aangewezen, zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Uitzondering hierop is de locatie Vilgert Noord. Ten behoeve van de realisering van woningen op deze locatie is het bestemmingsplan 'Vilgert' in procedure gebracht. Deze ontwikkelingslocatie maakt daarom geen deel uit van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

De ontwikkelingen zijn in voorliggend bestemmingsplan niet direct mogelijk gemaakt, maar zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Wanneer de plannen voor een locatie verder zijn uitgekristalliseerd, kunnen de ontwikkelingen door middel van het opstellen van een wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt, waarbij moet worden voldaan aan de voorwaarden die bij de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen.

De verkavelingsvoorstellen die in het Masterplan zijn opgenomen, zijn slechts indicatief en kunnen worden beschouwd als een eerste verkenning naar de mogelijkheden van de verschillende locaties. De plannen voor de ontwikkelingen kunnen, wanneer de locaties meer gedetailleerd worden uitgewerkt, nog worden aangepast.

Vilgert Zuid

Op de locatie Vilgert Zuid wordt een Brede Maatschappelijke Voorziening gerealiseerd. In de Brede Maatschappelijke Voorziening worden de huidige twee basisscholen, inclusief kinderopvang, een peuterspeelzaal, jeugdgezondheidszorg, het gemeenschapshuis en de bibliotheek gevestigd. Uitgangspunt is dat de huidige bebouwing op de sportvelden gehandhaafd blijft. Momenteel wordt nog onderzocht of integratie van de gymzaal aan de Kloosterstraat in de grotere sporthal aan de Schandelosestraat wenselijk is.

In het Masterplan is voor de BMV een stedenbouwkundige visie opgenomen. De BMV wordt gerealiseerd ten westen van de bestaande sporthal. De ontsluiting van het complex vindt plaats vanuit het zuiden. De bestaande parkeerplaats, die bereikbaar is vanaf de Schandeloseweg, kan worden uitgebreid om te voorzien in de toenemende parkeerbehoefte. Een deel van de gronden rond de bebouwing van de BMV zal worden ingericht als buitenruimte die kan worden gebruikt ten behoeve van onder meer de school en kinderopvang.

St. Andreasschool

De St. Andreasschool wordt opgenomen in de BMV. De locatie waar de school nu is gevestigd en de gronden ten westen daarvan (waar een supermarkt gevestigd is geweest) kunnen worden ontwikkeld als woningbouwlocatie. In de stedenbouwkundige visie in het Masterplan is uitgegaan van de realisering van circa 35 grondgebonden woningen in het gebied. Op deze locatie kunnen woningen in verschillende typologieën worden gerealiseerd.

Blokkendoes

Op de locatie van kinderdagverblijf de Blokkendoes kan een aantal woningen worden gerealiseerd. In het Masterplan is uitgegaan van de realisering van een rij woningen aan de Jan Verschurensingel.

De Kiësstolp

Op de locatie van gemeenschapshuis de Kiësstolp is ruimte voor de realisering van een beperkt aantal woningen. De woningen zijn georiënteerd op de Schoolstraat en passen binnen de bestaande woningbouw aan weerszijden van deze straat. In het Masterplan is uitgegaan van de realisering van 8 (halfvrijstaande) woningen.

Bibliotheek/JFK/school

De locatie van de huidige Sebastianusschool, de bibliotheek en jeugdclub JFK kan worden herontwikkeld. De school en bibliotheek worden gehuisvest in de nieuwe BMV. Voor de huisvesting van jeugdclub JFK, die functioneel gezien niet past binnen de BMV, wordt huisvesting gerealiseerd ten zuidwesten van de Velden.

In het Masterplan is op deze locatie naast circa 10 grondgebonden woningen de realisering van een klein appartementengebouw met circa 10 appartementen voorzien. Ruimtelijk gezien past het stedenbouwkundig plan hiermee in het westelijk deel van de kern Velden, waar de laatste jaren naast grondgebonden woningen ook gestapelde woningen zijn gerealiseerd.

Bedrijvigheid Rijksweg-Vilgert

Op de locatie tussen de Rijksweg en de Vilgert, achter de Boerenbond, is bedrijvigheid geconcentreerd. Een aantal van de percelen in dit gebied heeft momenteel nog een kleinschalige agrarische functie. Het streven is erop gericht om op deze locatie de vestiging van meer bedrijven mogelijk te maken. Hierdoor wordt het mogelijk om een aantal bedrijven uit de kern, die momenteel tussen de woonbebouwing aanwezig zijn, te verplaatsen.

Op dit moment is nog niet duidelijk welke bedrijven het betreft en wanneer deze verplaatst kunnen worden. Het is daarom niet wenselijk om op dit moment al directe bouwmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. De gronden zijn derhalve wel voorzien van een bestemming 'Bedrijf', maar er zijn nog geen bouwvlakken opgenomen. Wanneer de exacte invulling van één of meerdere van de bedrijfspercelen is uitgekristalliseerd, kan vestiging mogelijk worden gemaakt door middel van een afzonderlijke planologische procedure.

Extra woningbouwlocatie

Naast de ontwikkelingslocaties die zijn opgenomen in het Masterplan, is één extra ontwikkelingslocatie opgenomen in dit bestemmingsplan. Aan de Roerdompstraat, tussen de woningen Roerdompstraat 28 en 30, is de realisering van één vrijstaande woning gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Het betreft de invulling van een gat in de bebouwingsstructuur tussen bestaande woningen. Burgemeester en wethouders mogen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de realisering van een vrijstaande woning onder de voorwaarden die in de regels zijn opgenomen.

5 MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan 'Velden-Hasselderheide' is grotendeels een beheersplan met een conserverend karakter. Voor de gebieden waar het bestemmingsplan slechts een beheersfunctie heeft, hoeven geen milieuaspecten te worden onderzocht. Voor alle voorziene ontwikkelingen zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Er is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen met een directe bouwtitel. In dit stadium hoeft derhalve slechts akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Daarnaast is onderzoek gedaan naar bodem en externe veiligheid. De overige onderzoeken zullen te zijner tijd worden verricht in het kader van de wijzigingsplannen.

5.1 Bodem

Door Econsultancy bv is op drie locaties historisch bodemonderzoek verricht (rapportage februari 2009). Het betreft de locaties Blokkendoes, Kiësstolp en Bibliotheek/JFK/school.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocaties te verwachten. Op basis van het vooronderzoek, de terreininspectie en het zintuiglijk bodemonderzoek kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen op de locatie Blokkendoes en Kiësstolp. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Op een deel van de locatie Bibliotheek/JFK/school is sprake van een voormalige en/of huidige bodembelasting, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met de aanwezigheid van twee brandplaatsen. Geadviseerd wordt om ter plaatse van deze delen van de locatie een verkennend bodemonderzoek te verrichten.

Omdat de realisering van de initiatieven niet rechtstreeks, maar door middel van wijzigingsbevoegdheid mogelijk is gemaakt hoeven voor wat betreft het aspect bodem in dit stadium geen verdere onderzoeken te worden verricht. Voor de locaties die niet zijn meegenomen in het historisch bodemonderzoek en de locatie Bibliotheek/JFK/school, waar een verkennend bodemonderzoek is geadviseerd, zal in het kader van het wijzigingsplan nog een bodemonderzoek worden verricht.

5.2 Water

Voor beperkte delen van Velden en Hasselderheide is, vanwege de ligging nabij de Maas, de Beleidslijn grote rivieren van toepassing. In paragraaf 2.1 is hier al nader op ingegaan. De beleidslijn is van toepassing op alle nieuwe activiteiten in het rivierbed van de Maas. In voorliggend bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen waarmee het waterbergend rivierbed van een beschermende regeling is voorzien.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied.

Het grondgebied van de gemeente Arcen en Velden ligt in het beheersgebied van Waterschap Peel en Maasvallei.

Omdat dit bestemmingsplan hoofdzakelijk gericht is op beheer zullen er geen grote gevolgen zijn voor de waterhuishouding in het gebied. Bij ontwikkelingen zal worden gezocht naar mogelijkheden voor duurzaam waterbeheer, bijvoorbeeld door middel van afkoppeling en infiltratie van hemelwater. In voorliggend bestemmingsplan worden ontwikkelingen niet direct mogelijk gemaakt. Bij het opstellen van de verschillende wijzigingsplannen zal nader inzicht worden verschaft in de manier waarop wordt omgegaan met waterhuishoudkundige aspecten.

In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan lopen twee leggerwaterlopen. Deze watergangen, de Vorstweglossing en de Latbeek, zijn opgenomen in de bestemming 'Water'.

Overleg waterschap

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft in het kader van het vooroverleg een reactie gegeven op voorliggend bestemmingsplan. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt conform de beantwoording in de nota verwerking inspraakreacties, die als separate bijlage is toegevoegd.

5.3 Geluid

In voorliggend bestemmingsplan is op een aantal locaties de realisering van woningen mogelijk gemaakt via wijzigingsbevoegdheid. Ten behoeve van deze ontwikkelingslocaties is akoestisch onderzoek verricht. Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage is toegevoegd, heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidsgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. Indien niet aan de grenswaarden wordt voldaan moet worden gezien of geluidsbeperkende maatregelen te realiseren zijn.

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen de onderzoekszone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. In het akoestisch onderzoek zijn de relevante 50 km/h-wegen opgenomen. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is ook inzicht geboden in de geluidbelasting vanwege 30 km/h-wegen die in de directe omgeving van de ontwikkelingslocaties liggen.

Uit de berekeningen met standaardrekenmethode I blijkt dat veel bouw mogelijkheden buiten de 48 dB-contouren van de wegen liggen. De woningen op deze locaties voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Voor de locaties waar woningen binnen de 48 dB-contour liggen of waar rekenmethode I niet voldoet, is met behulp van standaardrekenmethode II de geluidbelasting op de gevels berekend. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt het volgende.

Vilgert Zuid

De locatie voldoet vanwege de Vilgert, de Rijksweg en de Schandelseweg aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

St. Andreasschool

De locatie voldoet vanwege de Rijksweg aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege de Schandelseweg voldoen de woningen ter plaatse van de waarneempunten 10 t/m 12 niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 53 dB.

Voor de woningen ter plaatse van deze waarneempunten zal bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde worden verzocht. Vanwege de wegen welke zijn opgenomen in een 30 km-zone (Jan Verschurensingel en Burgemeester Van Deelenstraat) is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Blokkendoes

De locatie voldoet vanwege de Rijksweg aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege de wegen welke zijn opgenomen in een 30 km-zone (Jan Verschurensingel en Gruttostraat) is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De Kiësstolp

De locatie voldoet vanwege de Rijksweg en Paaweg aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege de wegen welke zijn opgenomen in een 30 km-zone (Markt, Kloosterstraat en Schoolstraat) is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Bibliotheek/JFK/school

Vanwege de wegen welke zijn opgenomen in een 30 km-zone (Veerweg, Kloosterstraat en Stappersstraat) is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Extra woning Roerdompstraat

De locatie voldoet vanwege het Kraneveld/de Margrietstraat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege de Rijksweg voldoet de woning ter plaatse van de waarneempunten 01, 02 en 04 niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 55 dB. Voor de woning zal bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde worden verzocht.

Vanwege de wegen welke zijn opgenomen in een 30 km-zone (Jan Verschurensingel, Roerdompstraat en Beatrixstraat) is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Hogere waarden

Voor de woningen waarvoor de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, wordt bij het college van burgemeester en wethouders om een hogere grenswaarde verzocht. Maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied zijn stedenbouwkundig, verkeerstechnisch of financieel niet haalbaar. De woningen met een hogere waarde dan 53 dB hebben een geluidsluwe gevel en/of buitenruimte.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

In de kern Velden zijn verschillende bedrijven gevestigd. Deze bedrijven zijn gesitueerd in de woonomgeving en zijn in veel gevallen omgeven door woonpercelen. Het grootste gedeelte van de bedrijven valt in de milieucategorie 1 of 2. Voor deze bedrijven geldt een indicatieve afstand van maximaal 30 meter tot gevoelige functies zoals woningen. In het algemeen geldt dat bedrijvigheid in deze categorieën slechts zeer beperkt hinder veroorzaakt en daarom gemengd voor kan komen met woningen.

Deze bedrijvigheid is goed inpasbaar in een kern als Velden en wordt derhalve direct mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Bedrijf'.

Enkele bedrijven in de kern Velden vallen onder milieucategorie 3. Het betreft een aantal autoreparatiebedrijven en een transportbedrijf. Ook het tankstation aan de Oude Venloseweg is in deze categorie ingedeeld. Voor deze bedrijven geldt dat zij zodanig in hun mogelijkheden zijn beperkt (hetzij door het algemene Besluit waar ze onder vallen, hetzij door een op de feitelijke situatie toegespitste milieuvergunning) dat hinder naar de woonomgeving wordt voorkomen. Deze bedrijven zijn positief bestemd door middel van een aanduiding op de plankaart.

Het enige categorie 4-bedrijf in het plangebied is de Boerenbond, die is gevestigd aan de Rijksweg. Ook dit bedrijf is positief bestemd door middel van een aanduiding binnen de bestemming 'Bedrijf'.

5.5 Externe veiligheid

Door Oranjewoud is ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan een onderzoek externe veiligheid verricht. In de rapportage zijn de risicobronnen in de nabijheid van het plangebied geïnventariseerd. Aan de hand van kwantitatieve risicoanalyses voor de relevante risicobronnen is vervolgens bepaald wat de invloed is van het plangebied op de omvang van de risico's van deze bronnen. Daarnaast is gezien wat de invloed is van de ontwikkelingen die zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Voor de kern Velden zijn de N271, de A67 en het lpg-tankstation aan de Oude Venloseweg 32 relevant in het kader van externe veiligheid. Voor elk van deze aspecten is onderzoek gedaan naar het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

N271

Voor de N271 wordt geen 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour berekend. De 10^{-6} contour is voor kwetsbare objecten een normstelling waarbinnen de aanwezigheid of realisatie van deze objecten niet toegestaan is. Het plaatsgebonden risico legt in dit geval geen beperkingen op de actualisatie van het bestemmingsplan.

Het groepsrisico van de N271 ter hoogte van Velden blijft ruim onder de oriëntatiewaarde. De ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied dragen niet substantieel bij aan een verhoging van het groepsrisico.

A67

Het plangebied ligt op een afstand van 1300 meter en ligt daarmee ver buiten de plaatsgebonden risicocontouren van de A67. Het plaatsgebonden risico van de A67 legt daarmee geen beperkingen op aan de actualisatie van het bestemmingsplan.

Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt. De ruimtelijke ontwikkelingen die binnen het plangebied worden mogelijk gemaakt zullen, gelet op de afstand ten opzichte van de A67 en de beperkte invloed op het groepsrisico van de N271, geen invloed hebben op de omvang van het groepsrisico van de A67.

Lpg-tankstation

Binnen de plaatsgebonden risicocontouren van het lpg-tankstation zijn enkel bij de afleverinstallatie kwetsbare objecten, conform het Bevi, gelegen.

Daarmee legt het plaatsgebonden risico beperkingen op aan de actualisatie van het bestemmingsplan. Inmiddels is duidelijk dat de afleverinstallatie van het lpg-tankstation zal worden verplaatst. Na verplaatsing van de afleverinstallatie zullen binnen de PR 10^{-6} contour geen kwetsbare objecten meer aanwezig zijn. Op dat moment zijn er vanwege het PR geen belemmeringen meer aan de orde.

Kwantitatieve risicoanalyse lpg-tankstation

Er is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) verricht voor het lpg-station. In de QRA is bepaald hoe hoog het groepsrisico is binnen het invloedsgebied van het lpg-station (150 meter rondom het vulpunt en de opslagtank en het bovengrondse deel van de leidingen). Uit de berekeningen blijkt dat bij een doorzet van 1.000 m^3 de curve van het groepsrisico de oriëntatiewaarde net niet overschrijdt.

Het groepsrisico van het lpg-tankstation komt niet boven de oriëntatiewaarde uit. Gezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van het lpg-tankstation dient aandacht te worden besteed aan de verantwoording van het groepsrisico.

In deel B van het onderzoek komt de verantwoording van het groepsrisico aan de orde. Dit deel van de rapportage kan als basis dienen voor de invulling van de verantwoordingsplicht. Het groepsrisico ligt, met inbegrip van de ruimtelijke ontwikkelingen, bij alle drie de risicobronnen ruim onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico van de N271 neemt niet of nauwelijks toe door de ruimtelijke ontwikkelingen, hetzelfde geldt voor de A67. Aangezien geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van het lpg-tankstation zijn gelegen neemt het groepsrisico aldaar niet toe.

Advies regionale brandweer

De regionale brandweer Limburg-Noord heeft in het kader van de bestemmingsplanprocedure advies uitgebracht met betrekking tot externe veiligheid. Gezien de grote afstand tot de A67 (meer dan 200 meter) wordt in het advies niet ingegaan op deze weg. Het groepsrisico vanwege de N271 neemt marginaal toe, maar blijft onder de oriënterende waarde. Het groepsrisico ten gevolge van het lpg-tankstation blijft gelijk en blijft onder de oriënterende waarde. Het plaatsgebonden risico van het lpg-station voldoet zowel in de huidige als in de toekomstige situatie niet aan de wettelijke grenswaarden uit het Bevi. De brandweer is op basis van het Bevi echter niet bevoegd om advies uit te brengen over het plaatsgebonden risico. Daarom wordt er in het advies niet verder op ingegaan.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval zijn beoordeeld. Op basis daarvan geeft de brandweer aan dat er in het kader van de ruimtelijke procedure geen maatregelen zijn te benoemen om het groepsrisico vanwege de N271 en het lpg-tankstation te verlagen. Geadviseerd wordt om de lpg-doorzet in de Wm-vergunning te limiteren, maar deze maatregel valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Uit oogpunt van opkomsttijd, bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn geen aanvullende maatregelen nodig, dan wel zijn deze niet te regelen door middel van het bestemmingsplan. Geadviseerd wordt om een multidisciplinair coördinatieplan voor het lpg-tankstation op stellen. Alle benoemde maatregelen vallen buiten de reikwijdte van voorliggend bestemmingsplan. Het advies heeft derhalve geen consequenties voor het bestemmingsplan.

5.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een planologische bescherming behoeven. Hierdoor zijn er ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen aan de orde.

6 HET BESTEMMINGSPLAN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierbij wordt gestreefd naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Het bestemmingsplan voldoet om die reden aan de SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen).

6.2 Opzet van de planregels

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Alle bestaande functies zijn in voorliggend bestemmingsplan positief bestemd. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer bouwvergunning worden verleend.

In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel.
- Algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden.
- Algemene ontheffingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen.
- Algemene wijzigingsbevoegdheid: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen ter plaatse van de aangegeven wijzigingsgebieden.
- Algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van de ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden.
- Overige regels: hierin worden regels gesteld met het oog op de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening en zijn verwijzingen opgenomen naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- Het overgangsrecht: in artikel 3.2.1 tot en met 3.2.3 Bro zijn standaardregels voor het overgangsrecht opgenomen die in beginsel letterlijk in het bestemmingsplan moeten worden verwoord.
- De slotregel.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

In hoofdstuk 2 van de planregels zijn voor de verschillende bestemmingen in het plangebied regels opgenomen.

Artikel 3 Agrarisch

Artikel 3 geeft de gebruiks- en bouwregels binnen de bestemming 'Agrarisch'. Het betreft hier de met name grondgebonden agrarisch gebruik. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is een woning toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' is een caravanstalling toegestaan.

Artikel 4 Bedrijf

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksregels voor met name bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2 met in achtneming van de in de bijlage opgenomen minimaal aan te houden afstand en met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen. Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsbedrijf

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksregels voor met name voorzieningen voor het openbaar nut, zoals de energie-, warmte- en telecommunicatievoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

Artikel 6 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksregels voor met name de handels- en bedrijfsdoeleinden ten dienste van de verkoop van motorbrandstoffen met inbegrip van de verkoop van lpg. Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Artikel 7 Bos

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksregels voor met name bos en bebossing, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebruikt.

Artikel 8 Detailhandel

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksregels voor met name detailhandel, bedrijfswoningen en parkeervoorzieningen. Uitsluitend bestaand wonen is toegestaan op de verdieping.

Artikel 9 Dienstverlening

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksregels voor met name gebouwen ten behoeve van dienstverlenende bedrijven, bedrijfswoningen en parkeervoorzieningen. Uitsluitend bestaand wonen is toegestaan op de verdieping.

Artikel 10 Gemengd

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksregels voor met name gebouwen ten behoeve van dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast zijn wegen en paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Artikel 11 Groen

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksregels voor met name groenvoorzieningen, bermen en beplantingen. Op of in deze gronden mag geen bebouwing worden gebouwd, behoudens voor nutsvoorzieningen. De planregel geeft hiervoor bouwregels.

Artikel 12 Horeca

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksregels voor met name horeca in categorie 1, 2 en 3.

Artikel 13 Maatschappelijk

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksregels voor met name educatieve, medische, sociaal-culturele voorzieningen, een begraafplaats en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

Artikel 14 Sport

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksregels voor met name het uitoefenen van sportactiviteiten, gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals een kantine. Binnen de bestemming zijn de gronden tevens bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

Artikel 15 Verkeer

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksregels voor met name voorzieningen voor verkeer en verblijf. Binnen de bestemming zijn de gronden tevens bestemd voor garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage', water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Artikel 16 Water

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksregels voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen en daarbij behorende voorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf zoals bruggen en duikers. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijn in bouwregels opgenomen.

Artikel 17 Wonen

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksregels voor wonen. Binnen deze bestemming zijn de gronden met name bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen. De planregel geeft bouwregels voor het bouwen van hoofdgebouwen.

Verder mogen bij de hoofdgebouwen aan- en bijgebouwen worden gebouwd. Hiervoor is eveneens een bebouwingsregeling opgenomen.

Binnen deze woonbestemming zijn onder bepaalde voorwaarden ook aan huis verbonden beroepen toegestaan. Tevens is ontheffing mogelijk voor het gebruik van een vrijstaand bijgebouw al afhankelijk woonruimte.

Artikel 18 Waarde – Archeologie

De bestemming heeft primair betrekking voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden en secundair voor de doeleinden van de bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt. In lid 2 van deze planregel is opgenomen onder welke voorwaarden er op de gronden gebouwd mag worden. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren of laten uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Artikel 19 Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed

De bestemming heeft primair betrekking op afvoer en doorstroming van rivierwater en secundair voor de doeleinden van de bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt. In lid 2 van deze planregel is opgenomen onder welke voorwaarden er op de gronden gebouwd mag worden. In lid 3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin staat dat onder bepaalde voorwaarden de grenzen van deze dubbelbestemming te wijzigen, dan wel geheel op te heffen.

Artikel 20 Waterstaat – Waterbergend rivierbed

De op de plankaart mede voor 'Waterstaat -waterbergend rivierbed' aangegeven gronden zijn primair bestemd voor berging van rivierwater en secundair voor de doeleinden van de bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt. Alle activiteiten binnen deze bestemming zijn toegestaan, mits ze voldoen aan de voorwaarden genoemd in lid 2 van deze planregel en indien de rivierbeheerder zijn toestemming heeft verleend. In lid 3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin staat dat onder bepaalde voorwaarden de grenzen van deze dubbelbestemming te wijzigen, dan wel geheel op te heffen.

7 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan is overwegend een conserverend beheersplan. Het vormt een herziening van een aantal verouderde planologische regelingen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande situatie is in alle gevallen positief bestemd. Daarnaast wordt een beperkt aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Het merendeel van de ontwikkelingen is rechtstreeks afkomstig uit het Masterplan Arcen en Velden. De ontwikkelingen die in het Masterplan zijn opgenomen, zijn geïnitieerd door de gemeente in combinatie met een particuliere ontwikkelaar. Door de realisering van voorzieningen te combineren met woningbouw is het totaal aan ontwikkelingen financieel haalbaar. Samenwerking tussen de gemeente en een private partij is hiervoor noodzakelijk. In dit kader is in 2006 een Publiek Private Samenwerking (PPS) aangegaan. Voor het realiseren van de maatschappelijke voorzieningen in Arcen (MFA) en Velden (BMV) en de ontwikkeling van woningen is een intentieovereenkomst gesloten. Uit de opgestelde grondexploitatie, die onderdeel uitmaakt van de overeenkomst, blijkt dat de ontwikkelingen financieel haalbaar zijn.

De overige ontwikkelingen vinden plaats op particulier initiatief. De realisering van deze ontwikkelingen zal voor de gemeente Arcen en Velden geen negatieve financiële consequenties hebben.

8 HANDHAVINGSPARAGRAAF

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden. In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels.

Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bebouwingsregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen. Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven. Handhaving van hetgeen in het bestemmingsplan is vastgelegd, is daarom noodzakelijk.

9 COMMUNICATIEPARAGRAAF

9.1 Vooroverleg en inspraak

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Velden-Hasselderheide' is conform artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende instanties. Er zijn vooroverlegreacties ontvangen van de VROM-inspectie, de provincie Limburg en het waterschap Peel en Maasvallei. De vooroverlegreacties zijn van een beantwoording voorzien in de nota verwerking inspraakreacties voorontwerpen bestemmingsplannen 'Lomm', 'Lingsfort' en 'Velden-Hasselderheide', die als separate bijlage is opgenomen. De ingediende vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Velden-Hasselderheide' heeft van 31 maart 2008 tot en met 13 mei 2008 ter inzage gelegen. Op 22 april 2008 is het bestemmingsplan gepresenteerd tijdens een publieksavond. Gedurende de termijn van terinzagelegging is een aantal inspraakreacties binnengekomen. De reacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de nota verwerking inspraakreacties voorontwerpen bestemmingsplannen 'Lomm', 'Lingsfort' en 'Velden-Hasselderheide', die als separate bijlage is opgenomen. De inspraakreacties hebben geleid tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

Naast aanpassingen ten gevolge van de binnengekomen inspraak- en vooroverlegreacties, heeft een aantal ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Hierna wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste aanpassingen.

- De verbeelding en regels zijn nogmaals kritisch bezien, wat op een aantal locaties heeft geleid tot aanpassing van bestemmingen, bouwvlakken of aanduidingen, zodat recht wordt gedaan aan de bestaande situatie.
- Ten behoeve van de realisering van woningen aan de Vilgert is inmiddels het ontwerpbestemmingsplan 'Vilgert' in procedure gebracht. De gronden die binnen het plangebied van dit bestemmingsplan liggen, zijn uit het plangebied van het bestemmingsplan 'Velden-Hasselderheide' verwijderd. Aan de oostzijde van het plangebied, langs de Vilgert en de Heide-weg, hebben correcties van de plangrens plaatsgevonden. Hierdoor is de woning Vilgert 3 binnen de grenzen van voorliggend bestemmingsplan opgenomen.
- Met name in het oostelijk deel van de kern Velden is een aantal groenstroken die in de bestemming 'Groen' lagen, opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer'. Groenvoorzieningen zijn toegestaan binnen de bestemming 'Verkeer', zodat de betreffende groenstroken nog altijd positief bestemd zijn. Door de (niet-structuurbepalende) groenstroken op te nemen in de verkeersbestemming bestaat meer flexibiliteit bij eventuele herinrichting van het de openbare ruimte.

- In het voorontwerpbestemmingsplan was er vanuit gegaan dat de lpg-verkoop op het tankstation aan de Oude Venloseweg zou worden gestaakt, vanwege belemmeringen met betrekking tot externe veiligheid. Inmiddels is overeenstemming bereikt over het verplaatsen van de afleverzuil, zodat het niet langer noodzakelijk is dat de lpg-verkoop op dit tankstation wordt beëindigd. De bestemming is daarom gewijzigd in 'Bedrijf-Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'.
- Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de historische dorpskern van Velden te beschermen, is een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen.
- In het ontwerpbestemmingsplan zijn twee extra woningbouwmogelijkheden opgenomen via wijzigingsbevoegdheid: één aan de Roerdompstraat en één aan de Vilgert. De wijzigingsbevoegdheden zijn daarnaast hernummerd, omdat de wijzigingsbevoegdheid Vilgert-Noord is vervallen.
- In de regels is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid, die het onder voorwaarden mogelijk maakt om de bestemming 'Detailhandel' om te zetten in de bestemming 'Dienstverlening' en andersom.
- De regels zijn aangepast, zodat het bestemmingsplan voldoet aan de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, die op 1 juli 2008 de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft vervangen.
- In de begripsbepalingen is ter verduidelijking een aantal begrippen toegevoegd.
- Hoofdstuk 5 van de toelichting is aangepast naar aanleiding van resultaten van de verrichte onderzoeken.

9.2 Vaststelling

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Velden-Hasselderheide' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 6 april 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn zes zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de zienswijzennota ontwerp bestemmingsplannen 'Lomm', 'Lingsfort' en 'Velden-Hasselderheide', die als separate bijlage is opgenomen. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

Naast aanpassingen ten gevolge van de ingediende zienswijzen, heeft een beperkt aantal ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden:

- In de planregels is alsnog de bestemming 'Water' opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan was op de verbeelding weliswaar een aantal watergangen bestemd als 'Water', de bijbehorende regels ontbraken. Deze omissie is hersteld.
- De paragraaf externe veiligheid is aangevuld met een kwantitatieve risicoanalyse voor het lpg-stankstation en de reactie van de regionale brandweer.

- De paragraaf kabels en leidingen is ingevuld, waarbij is aangegeven dat zich in het plangebied geen kabels en leidingen bevinden die opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan.
- Op het adres Pater Verhaaghstraat 20 is medewerking verleend aan de realisering van een carport. Dit perceel is daarom voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – carport'.
- Het bouwvlak voor de woningen Schandelseweg 25-27 is gewijzigd, zodat deze parallel aan de weg loopt.

Vaststelling

Het bestemmingsplan 'Velden-Hasselderheide' is op 20 juli 2009 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.