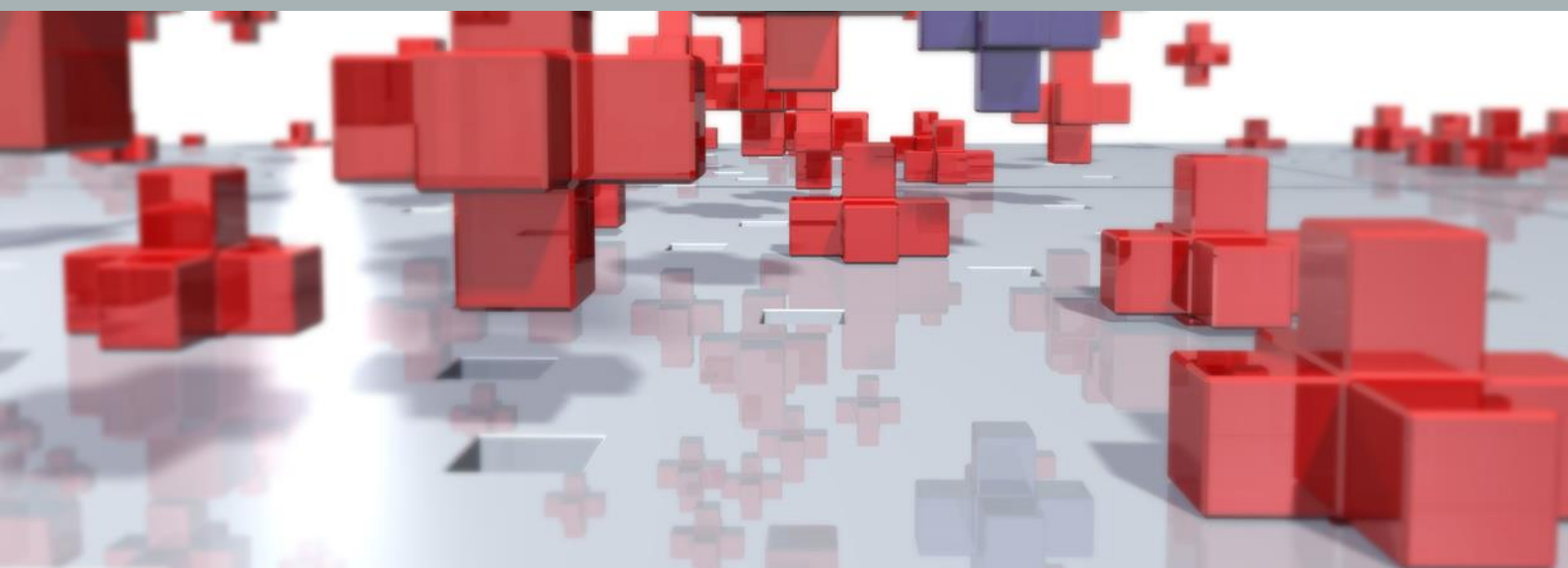


Bestemmingsplan Hotel Van der Valk

Gemeente Venlo

Vastgesteld



Bestemmingsplan Hotel Van der Valk Venlo

Gemeente Venlo

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x09395_4
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0983.BP201807VDVALK-VA01
Datum:	26 juni 2019
Contactpersoon opdrachtgever:	Luiten Van der Valk Beheer B.V.
Projectteam BRO:	Dhr. ir. M. Oosting en mevr. mr. S. Sharifi
Concept:	5 april 2018
Ontwerp:	17 april 2019
Vaststelling:	26 juni 2019
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de nieuwbouw hotel-toren van Van der Valk Venlo.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	6
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	10
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.1.5 Wet milieubeheer	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	12
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Strategische Visie Venlo 2030	15
3.3.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2014	15
3.3.3 Welstandsnota gemeente Venlo 2013	17
3.3.4 Vigerend bestemmingsplan 'Noorderpoort'	18
4. ONDERZOEKSASPECTEN	19
4.1 Inleiding	19
4.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	19
4.1.2 Geluid	19
4.1.3 Luchtkwaliteit	20
4.1.4 Milieuzonering	21
4.1.5 Externe veiligheid	22
4.1.6 Milieueffectrapportage	24
4.2 Kabels en leidingen	30
4.3 Ecologie	30
4.4 Waterhuishouding	32
4.4.1 Beleidskader	32

4.4.2 Kenmerken van het watersysteem	33
4.4.3 Overleg waterbeheerder	33
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	34
4.5.1 Archeologie	34
4.5.2 Cultuurhistorie	34
4.6 Verkeer en parkeren	35
4.6.1 Verkeer en ontsluiting	35
4.6.2 Parkeren	35
4.7 Duurzaamheid	36
 5. JURIDISCHE ASPECTEN	 39
5.1 Planstukken	39
5.2 Toelichting op de verbeelding	39
5.3 Toelichting op de regels	39
5.3.1 Inleidende regels	39
5.3.2 Bestemmingsregels	40
5.3.3 Algemene regels	42
5.3.4 Overgangs- en slotregels	42
 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 43
 7. PROCEDURE	 44
7.1 Overgangs- en slotregels	44
7.2 Vooroverleg en inspraak	44
7.3 Zienswijzen	45
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Quickscan flora en fauna 'Hotel Van der Valk, Nijmeegseweg 90' te Venlo	
Bijlage 2: Onderzoek externe veiligheid uitbreiding Hotel Van der Valk	
Bijlage 3: Verantwoording groepsrisico	
Bijlage 4: Resultaten protocollair vleermuizenonderzoek Van der Valk Venlo	
Bijlage 5: Verkeer en Parkeren Van der Valk Venlo	
Bijlage 6: Stikstofdepositieberekening	
Bijlage 7: Besluit m.e.r. van de gemeente	
Bijlage 8: Nota van zienswijzen	

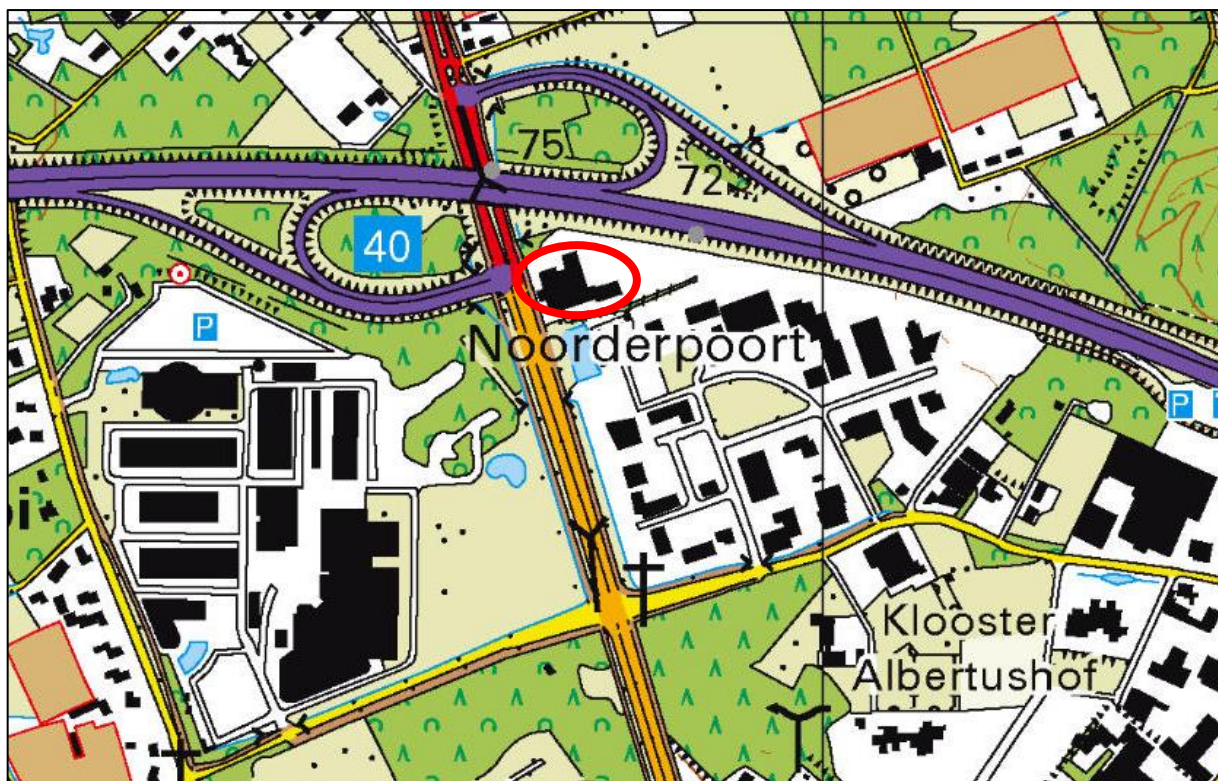
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestaande Van der Valk Hotel aan de Nijmeegseweg 90 is toe aan een vernieuwingsslag ten behoeve van een duurzame instandhouding van het hotelcomplex. Luiten van der Valk Beheer BV is daarom voornemens om gedeeltelijk bestaand vastgoed te slopen, een nieuwe hoteltoren naast de bestaande hoteltoren te bouwen en vastgoed ten behoeve van fitness, zwembad, congres-/vergader-ruimten en restaurant te realiseren. Het plangebied is gelegen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Velden, sectie A, nr. 6011.

Qua bouwhoogte past het initiatief niet binnen het geldend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet op deze locatie in variabele maximale goot-en bouwhoogten, die overal echter maximaal 35 meter mogen bedragen. Het initiatief voorziet in bouwhoogten die oplopen tot maximaal circa 55 meter en is daarmee in strijd met het geldend bestemmingsplan. Om het initiatief te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

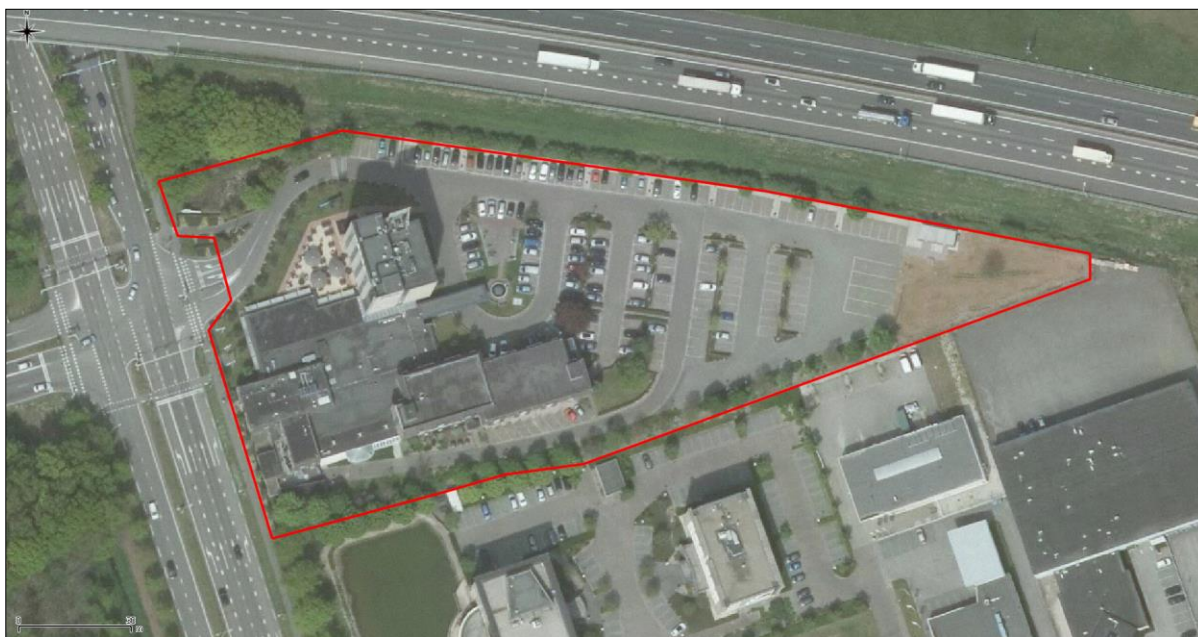
Het college van burgemeester en wethouders heeft aan initiatiefnemer per brief (d.d. 2 mei 2017) aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel het plangebied te voorzien van een actueel planologisch-juridisch regime, waarbinnen nieuwe bouw mogelijkheden zijn opgenomen. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding voor de locatie en bijbehorende regels. Deze toelichting, waarin onder andere een verantwoording van de inpasbaarheid van het nieuwe pand op het betreffende perceel wordt gegeven, vergezelt het plan.



Figuur 1 Topografische kaart met globale ligging plangebied (rood omcirkeld)

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van Venlo, in de zuidoosthoek van het kruispunt van de A67 met de N271, bij afrit 40 Velden. Het terrein ligt in de noordwesthoek van bestemmingsplan Noorderpoort. Op de navolgende afbeelding is de begrenzing van het plangebied in rood weergegeven. Het als zodanig afgebakende gebied wordt in het verdere vervolg van dit rapport "het plangebied" genoemd.



Figuur 2 Luchtfoto plangebied en de directe omgeving, met plangebied rood omlijnd

1.3 Vigerend bestemmingsplan

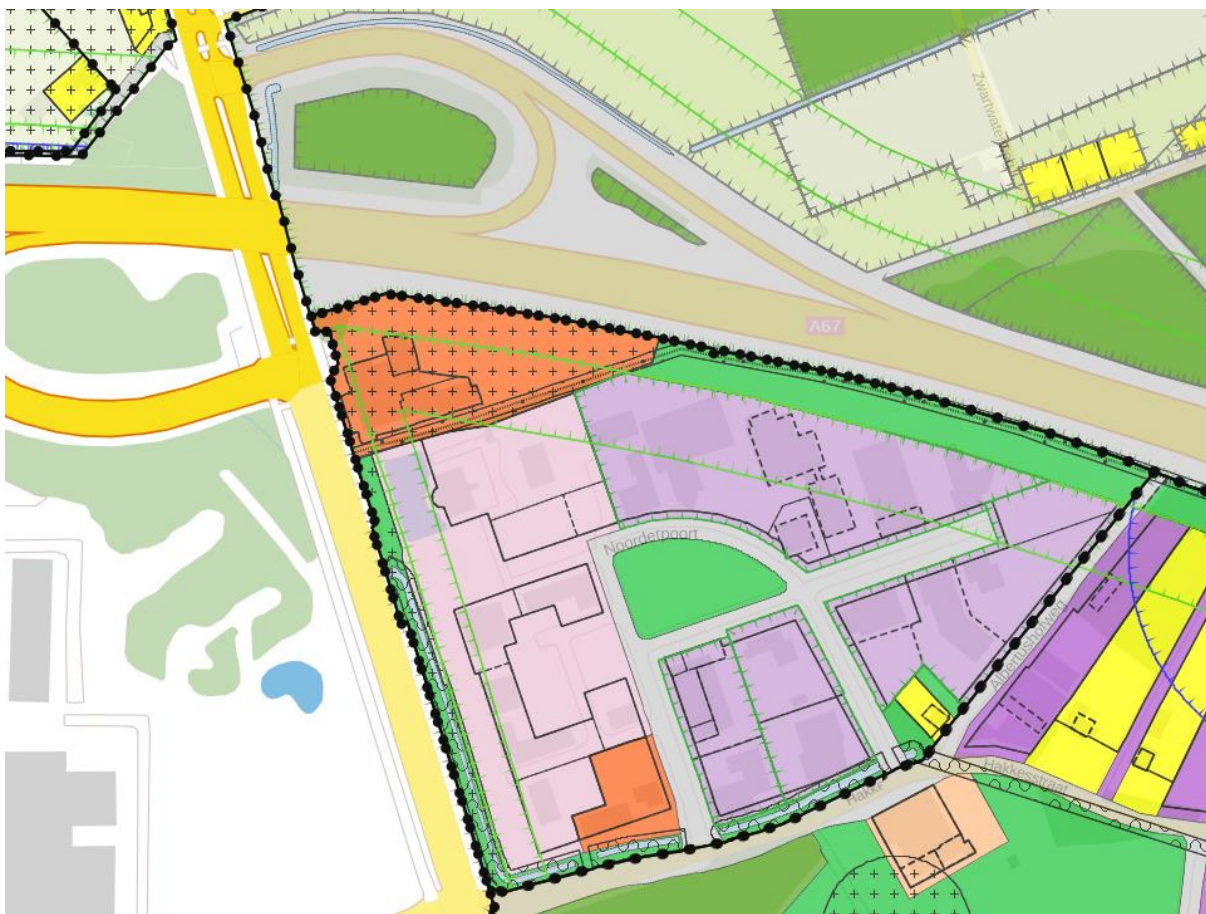
In het vigerende bestemmingsplan 'Noorderpoort', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Venlo op 25 mei 2011, geldt voor het plangebied de bestemming 'Horeca'. De gronden zijn bestemd voor horeca overeenkomstig categorie 5 (o.a. hotels). Ter plaatse zijn tevens de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone- weg 1' en 'vrijwaringszone- weg 2' opgenomen, vanwege respectievelijk de A67 en de Nijmeegseweg. Tevens gelden (gedeeltelijk) de dubbelbestemmingen 'Leiding-Gas' en 'Waarde – Archeologie'.

De als 'Horeca' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:

- a. Horeca, overeenkomstig categorie 5;
- b. Waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. Terrassen;
- d. Wegen en paden;
- e. Groenvoorzieningen;
- f. Parkeervoorzieningen.



Figuur 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Noorderpoort'

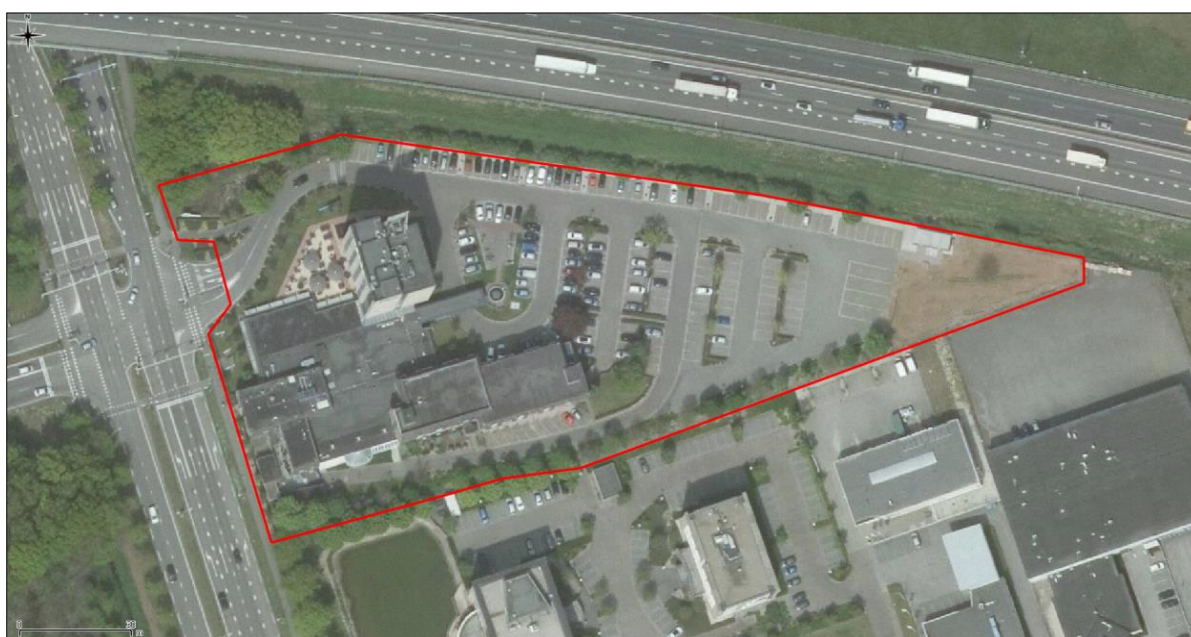
1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse onderzoeksaspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In hoofdstuk 6 komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de procedure verder beschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Nijmeegseweg 90 op het terrein Noorderpoort. Het plangebied wordt omsloten door de A67 aan de noordzijde en de Nijmeegseweg aan westzijde. In de huidige situatie is het plangebied al voor een groot deel bebouwd en geheel verhard. In het plangebied is momenteel een vestiging van Hotel Van der Valk gelegen. Het pand omvat hotelkamers, een restaurant en feest- en vergaderzalen. Daarnaast heeft Van der Valk de beschikking over een grote parkeerplaats. In de uiterste oosthoek staat een fietsenstalling en ligt een klein wandeltuintje met een bijenhotel en enkele houtstapels. In de noordwesthoek ligt een vijver.



Figuur 4 Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) en directe omgeving

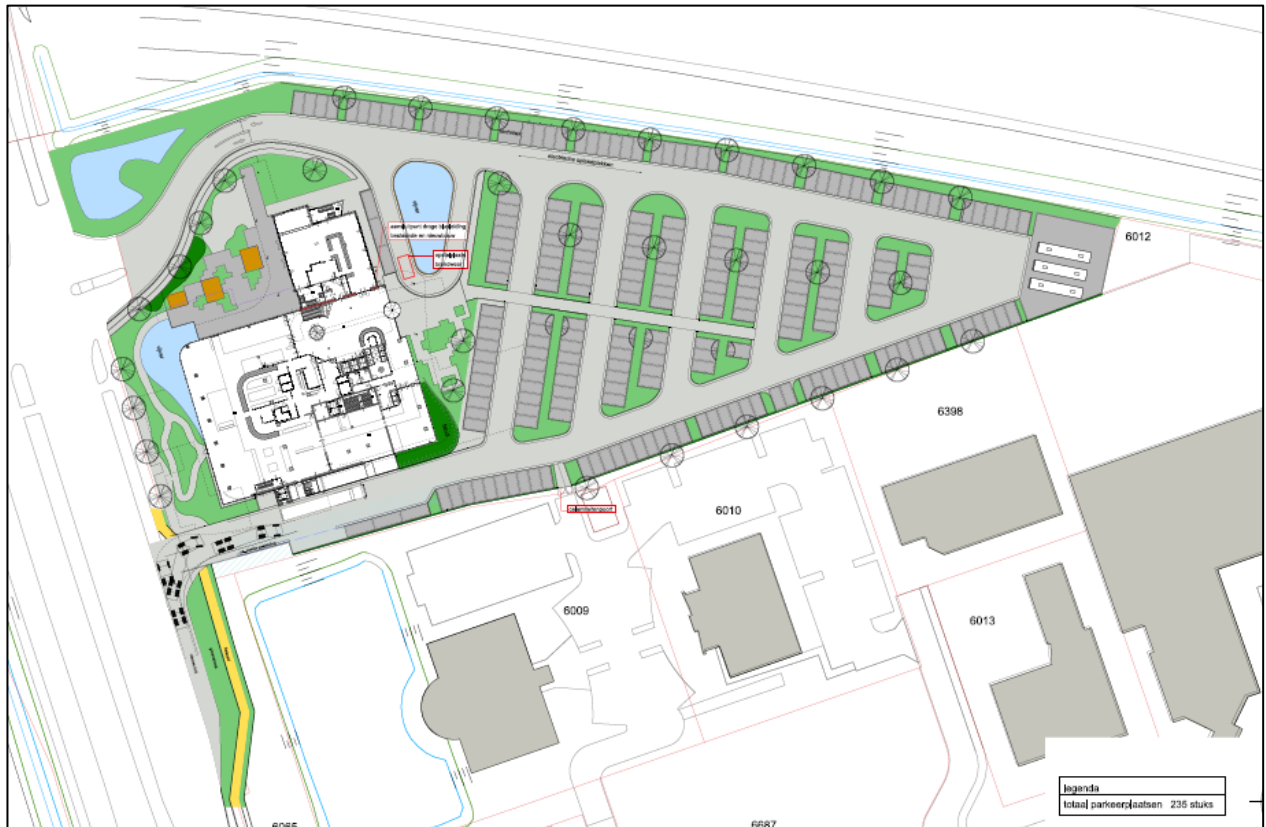
2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om een groot deel van de gebouwen te slopen en hiervoor nieuwbouw terug te plaatsen, om zo een vernieuwingsslag ten behoeve van een duurzame instandhouding van het hotelcomplex te bewerkstelligen. De huidige hoteltoeren zal gehandhaafd blijven. In het zuidelijk deel van het plangebied wordt het bestaande gebouw gesloopt en wordt een nieuwe hoteltoeren gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 55 meter, hierbij zullen 9 verdiepingen met hotelkamers worden ingericht. Rondom de gebouwen wordt het terrein ingericht met groen en parkeerplaatsen. De huidige vijver zal onveranderd blijven.

De hoteltoeren valt voor een gedeelte buiten het bouwvlak zoals deze is opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Noorderpoort'. Deze overschrijding van het bouwvlak vindt alleen plaats op de verdieping, aangezien er sprake is van een overstekende verdieping. Er zal geen overschrijding van het huidige bouwvlak zijn op de begane grond, op de verbeelding is het bouwvlak vergroot ten behoeve

van de overschrijding op de verdieping. De hoteltoeren zal bestaan uit een begane grond, 1^e etage, een wellness, 9 kameretages en een top-floor.

Tot slot wordt er een extra afslag aan de Nijmeegseweg gerealiseerd om het bevoorradingsverkeer voor het hotel een snelle doorgang te bieden. Deze afslag bevindt zich grotendeels in de groene zone langs de Nijmeegseweg aan de westzijde van het plangebied. Bij de realisatie van deze afslag wordt het aanwezige fietspad verlegd en blijft de reeds aanwezige bomenrij gehandhaafd.



Figuur 5 Situatietekening

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Ruimtelijk en functioneel gezien past de beoogde ontwikkeling goed in de omgeving, het gaat namelijk om een vernieuwingsslag ten behoeve van een duurzame instandhouding van het hotelcomplex, inclusief een uitbreiding van het aantal kamers en bijbehorende faciliteiten. Qua stedenbouw past het plan ook in de omgeving. De nieuwbouw is compact en vormt samen met de bestaande hoteltoeren een evenwichtig ruimtelijke ensemble. De nieuwe hoteltoeren geeft met het bouwvolume en met name de bouwhoogte van 55 meter op een uitstekende wijze vorm aan een 'stadspoort'. Bij deze verkeersknoop van stadsinvalsweg en autosnelweg is een 'stadspoort' een gewenst stedenbouwkundig beeld. De bouwmassa is goed ingepast in de omgeving en de parkeervoorzieningen zijn in balans met het hotelprogramma. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het plan, zowel op korte als op (middel) lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg heeft voor de omgeving. Onderstaand zijn de sfeerimpressies van de nieuwbouw weergegeven.



3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Afweging

Voor het plangebied geldt dat er geen nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in het geding zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de voorgenomen ontwikkeling in het geding. Het plangebied is niet gelegen binnen de 'vrijwaringszone – weg 2', welke van toepassing is op de Rijksweg A67. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in titel 2.7 van het Barro.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en Natuurnetwerk gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Barro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Afweging

Het radarverstoringsgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel ligt over het plangebied. De maximaal toegestane bouwhoogte in dit gebied bedraagt 114 meter ten opzichte van NAP. Het plangebied ligt op circa 21 meter boven NAP. Met een maximale bouwhoogte van 55 meter ten opzichte van het maaiveld en de afwijkingsregel in artikel 10 van maximaal 10% heeft de bebouwing een maximale hoogte van 81,5 meter boven NAP. De voorgenomen ontwikkeling vormt hierdoor geen belemmering voor het radarverstoringsgebied.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

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

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Afweging

De voorgenomen ontwikkeling betreft een vernieuwingsslag ten behoeve van een duurzame instandhouding van het reeds bestaande hotelcomplex, inclusief een kleine uitbreiding van het aantal kamers en bijbehorende faciliteiten. Een nadere afweging ten aanzien van de locatie binnen de ruimtelijk-functionele structuur van de stad is dan ook niet aan de orde en staat overigens, gezien het profiel van het hotel, ook niet ter discussie. Vanuit programmatisch oogpunt betreft het een uitbreiding van het aantal kamers met circa 10%. In de huidige situatie bevinden zich 62 kamers in de reeds aanwezige (en te handhaven) hoteltoeren en 87 kamers in de bestaande bebouwing die gesloopt gaat worden. Dit komt neer op in totaal 149 kamers. In de nieuwe situatie zullen er 64 kamers komen in de huidige hoteltoeren en 97 kamers in de nieuw te bouwen hoteltoeren. Bij elkaar opgeteld zal er in de toekomstige situatie sprake zijn van 161 kamers. Dit betekent dat er slechts een toename is van 12 kamers ten opzichte van de huidige situatie.

Het hotel heeft in de huidige situatie in gemiddelde bezetting van 120 personen voor de kamers. In de toekomstige situatie zal de gemiddelde bezetting van het aantal personen voor de kamers wijzigen naar 130. Ten aanzien van de overige functies geldt dat het hotel in de huidige situatie op de begane grond een gemiddelde bezettingsgraad heeft van 270 personen. Dit zal in de toekomstige situatie wijzigen naar 200 personen. Aangezien er functies op de begane grond zullen verdwijnen en in andere etages zullen terugkomen. In de toekomstige situatie zullen er in de kelder gemiddeld 15 personen aanwezig zijn. De 1^e etage zal in toekomstige situatie een bezetting hebben van gemiddeld 150 personen. In de wellness zullen gemiddeld 15 personen aanwezig zijn en in de topfloor gemiddeld 40 personen. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de verschillende personen niet gelijktijdig aanwezig zullen zijn. Aangezien de bezettingsgraden voor de kamers over het algemeen een andere tijdstip hebben dan de bezettingsgraden voor de congres-/ en vergaderruimtes.

Zowel de toename van het aantal kamers als de bijbehorende faciliteiten, zoals fitness, zwembad, congres-/ vergaderruimtes en restaurant worden als een ondergeschikte uitbreiding ten behoeve van de duurzame instandhouding van het reeds bestaande hotel gezien.

De bouw van de beoogde hoteltoeren wijkt enkel af ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden in de bouwhoogte en valt voor een klein deel op de eerste verdieping buiten het bouwvlak. Er zit in het vigerend bestemmingsplan verder geen beperking opgenomen ten opzichte van het aantal kamers.

De onderhavige ontwikkeling sluit verder ook aan bij het beleid van de gemeente om in te zetten op versterking en kwaliteitsverbetering van bestaande verblijfsrecreatieve accommodaties, zodat die aan de wensen en eisen van de huidige en toekomstige (zakelijke) toerist blijven voldoen.

In de huidige situatie zijn de bezettingsgraden zoals opgenomen in onderstaand tabel:

Gelet op deze beperkte afwijkingen ten opzichte van de huidige mogelijkheden binnen een reeds aangewezen horeca bestemming, kan worden beargumenteerd dat in het voorliggende geval geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is voor dit project dan ook niet van toepassing.

Desalniettemin voldoet het project aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is gelet op de bouwplannen sprake van een concrete behoefte voor een vernieuwingsslag die wordt ingevuld binnen bestaand stedelijk gebied, namelijk op reeds specifiek voor het hotel bestemde gronden, waarbinnen het hotel vanuit functioneel oogpunt ook reeds rechtstreeks is toegestaan.

3.1.5 Wet milieubeheer

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

- a. Die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;
- b. Ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'.

De afweging met betrekking tot de m.e.r.-(beoordelings)plichtigheid van dit bestemmingsplan, is opgenomen in paragraaf 4.1.6.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er veel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Zonering Limburg

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied volledig binnen de zone 'overig bebouwd gebied'. Deze zone omvat de gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Het accent voor deze gebieden ligt op de volgende aspecten:

- Transformatie van de regionale woningvoorraad;
- Bereikbaarheid;
- Balans in voorzieningen en detailhandel;
- Stedelijk groen en water;
- Kwaliteit van de leefomgeving.
- Bovenregionaal verzorgend centrum, voorzieningen en detailhandel;
- Multimodaal bereikbaar;
- Cultuurhistorie.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast het POL2014 is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 op 12 december 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven.

Beschermingsgebieden

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol. In deze zone is het verboden om beneden 5 meter boven NAP een boorput te hebben, de grond te roeren, een gesloten bodemenergiesysteem te hebben of werken op of in de bodem uit te voeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten. Aangezien er geen sprake is van een van deze ingrepen beneden 5 meter boven NAP, vormt de ligging in de boringsvrije zone Venloschol geen belemmering. Verder zijn binnen het plangebied geen stiltegebieden, waterwingebieden, grondwaterbeschermingszones of overige boringsvrije zones gelegen. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

Duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening zijn verder in paragraaf 2.2 regels opgenomen ten behoeve van duurzame verstedelijking. Onderdeel hiervan vormt onder meer de Ladder voor duurzame verstedelijking. De onderbouwing van het project in relatie tot deze ladder is reeds opgenomen in paragraaf 3.1.4. Een belangrijk aandachtspunt vanuit de provincie vormt ook het streven naar herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen. In artikel 2.2.2 wordt gesteld dat bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de mogelijkheden tot herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen dienen te worden betrokken. Aangezien met de beoogde ontwikkeling reeds gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing, wordt middels de voorgenomen herontwikkeling van dit gebouw invulling gegeven aan dit streven. Het plan voldoet hiermee aan het gestelde in de omgevingsverordening ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bestuursafspraken

In paragraaf 2.4 van de omgevingsverordening zijn bestuursafspraken opgenomen met betrekking tot de regionale uitwerking van het POL2014.

Vrijtijdseconomie

In paragraaf 2.4.6 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is onder meer aangegeven dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie alsmede aan de bestaande planvoorraad vrijetijdseconomie, anders dan in overeenstemming met de opgaven en algemene principes van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg.

In het voorliggende geval is geen sprake van het toevoegen van een voorziening voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad. Het gaat slechts om de duurzame instandhouding van het reeds bestaande hotel binnen het plangebied. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 bestaan er kortom geen belemmeringen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische Visie Venlo 2030

Met de Strategische Visie Venlo 2030 geeft de gemeente Venlo een afwegingskader mee op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst. In de Visie is vastgelegd hoe Venlo zich tot 2030 zal moeten ontwikkelen.

Er zijn vijf thema's gekozen waarvoor een analyse voor het jaar 2010 is uitgevoerd en waarvoor de ambities voor het jaar 2030 zijn geformuleerd. Het betreft de volgende thema's:

- Stad van actieve mensen;
- Innovatieve en excellente stad;
- Venlo internationaal;
- Centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart;
- Veelzijdige stad in het groen.

De geschetste thema's en ambities zijn samengetrokken tot een drietal scenario's waarin duidelijk herkenbare accenten worden gezet. Tijdens het besluitvormingsproces over de strategische visie in de gemeenteraad is een aantal elementen uit deze drie scenario's samengevoegd tot een samengesteld scenario: Venlo Kansenstad (Je maakt het in Venlo). Dit is het scenario waarvoor de gemeenteraad zich raadsbreed heeft uitgesproken. Individuele ontplooiing en participatie, innovatiekracht en een aantrekkelijk woonklimaat zijn de belangrijkste karakteristieken van dit door de gemeenteraad gekozen samengesteld toekomstscenario.

Afweging

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het beleid van de gemeente om in te zetten op versterking en kwaliteitsverbetering van bestaande verblijfsrecreatieve accommodaties zodat die aan de wensen en eisen van de huidige en toekomstige (zakelijke) toerist blijven voldoen. Het past dus bij het thema Venlo Internationaal.

3.3.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2014

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo vastgesteld. In de structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is. De structuurvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Venlo, met uitzondering van Klavertje 4, Klein Vink en Laerbroeck. Voor deze gebieden bestaan aparte structuurvisies.

In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo zijn niet de regels, maar de ambities en opgaven het uitgangspunt. Nieuwe initiatieven worden in de toekomst nadrukkelijker beoordeeld op het maatschappelijk rendement. Dit rendement wordt bepaald door de mate waarin ontwikkelingen bijdragen aan het bereiken van de ambities van Venlo die zijn vastgelegd in de Strategische Visie 2030.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven'. Daarnaast zijn er drie aandachtspunten geformuleerd die op elke ruimtelijke beslissing van toepassing zijn, de 'basisprincipes'.

Majeure opgaven:

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

Naast deze 'majeure opgaven' wordt er uitgegaan van drie basisprincipes, aandachtspunten die van toepassing zijn op elk ruimtelijk initiatief. Dit betekent concreet dat een initiatief als kansrijker wordt beschouwd als:

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

Kernopgave

Het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied wordt kleiner. En dat is jammer, omdat dit een minder afwisselende en daardoor minder aantrekkelijke gemeente oplevert. Steden, dorpen en het buitengebied hebben ieder hun specifieke kwaliteiten. Om die kwaliteiten nog beter tot hun recht te laten komen, wordt het contrast tussen steden, dorpen en het buitengebied de komende jaren versterkt. Het bestaande bebouwde gebied in de stad en de dorpen biedt ruim voldoende capaciteit voor toekomstige stedelijke functies. Het buitengebied wordt - in tegenstelling tot vroeger - steeds meer gebruikt voor typische 'buitengebied-activiteiten', zoals toerisme en recreatie en landbouw. De gemeente wil het contrast tussen stedelijk gebied en het buitengebied verder vergroten door de specifieke kwaliteiten van zowel de stad als het land te benadrukken. Stad en land moeten elkaar aanvullen in plaats van in elkaar over te gaan.

De uitbreidingsruimte van het stedelijk weefsel van stad en dorpen is begrensd door er een 'contour' omheen te trekken. Hierbuiten worden in principe geen stedelijke functies meer toegestaan. De contouren vormen de overgangen tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Deze contouren zijn geen 'lijntje' op de kaart, maar stadsrandzones waarin de overgang van bebouwd gebied naar het (open) landschap wordt vormgegeven. Op veel plekken rondom het stedelijk gebied is er sprake van een logische begrenzing. Indien de cultuurhistorische kwaliteiten van een gebied een verdere verdichting van het landschap niet toelaten of verdragen, zijn deze gebieden buiten de contour gelaten.

Ruimte in de stad

In het stedelijk gebied wordt gestreefd naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven.

Afweging

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied en de beoogde ontwikkeling omhelst een vernieuwingsslag van het reeds bestaande hotel, met een kleine uitbreiding. Er is dus geen sprake van een geheel nieuwe ontwikkeling, maar van een duurzame verbetering van het reeds bestaande gebouw. Voor de nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van de gronden die reeds tot horeca zijn bestemd, en de nieuwbouw vindt geheel plaats binnen het bouwvlak. Deze ontwikkeling past binnen de majeure opgaven uit de Ruimtelijke Structuurvisie.

3.3.3 Welstandsnota gemeente Venlo 2013

Gezien het belang van een goede uitstraling van de stad is het beleid binnen de 'Welstandsnota gemeente Venlo 2013' gericht op een relatief rustig en aantrekkelijk beeld langs de autoweg (A67) met een herkenbare en krachtige uitstraling bij de 'Poorten van de stad'. Het is hierbij de opgave om de economische kracht van de stad en regio vorm te geven. Er zijn een drietal 'poorten van de stad': de Weselseweg, Noord-Poort Nijmeegseweg, Trade Port West – Sevenumseweg zijn belangrijke aansluitingen op de autoweg waar bezoekers van Venlo een representatief beeld van de stad dienen te ervaren.

Het plangebied wordt binnen de welstandskaat van de 'Welstandsnota gemeente Venlo 2013' aangewezen als 'bijzonder'. Voor een bijzonder niveau wordt, vanwege de bijzondere kwaliteit en bijdrage aan de kernkwaliteiten, een extra inspanning gevraagd. Een bouwwerk binnen dit niveau dient in een bijzondere mate te voldoen aan de criteria, gebaseerd op de redelijke eisen van welstand.

Deze redelijke eisen van welstand bestaan uit:

1. Relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
 - *De verschijningsvorm van een bouwwerk heeft een relatie met het gebruik en met de manier waarop het gemaakt is.*
2. Relatie tussen bouwwerk en omgeving;
 - *Een goed ontwerp levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Hoe groter de openbare betekenis van een bouwwerk, hoe strenger de welstandseisen op dit gebied.*
3. Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
 - *Wanneer een ontwerp gebruik maakt van verwijzingen naar of overeenkomsten met bijvoorbeeld bouwstijlen of periodes uit het verleden, dan dient dit op een verantwoorde wijze te geschieden. Alleen dan kan het bouwwerk begrepen worden binnen de cultuurgeschiedenis en tegelijkertijd als uitdrukking van de huidige maatschappelijke realiteit.*
4. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
 - *Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor de interpretatie van de beeldkwaliteit van een bouwwerk.*
5. Schaal en maatverhoudingen;
 - *Een bouwwerk vormt pas een samenhangend geheel, wanneer de ruimtes, de volumes en de vlakken in evenwichtige maatverhoudingen zijn ontworpen.*
6. Verantwoord gebruik van materiaal, details, kleur en licht;
 - *Materialen, bouwkundige details, kleuren en licht ondersteunen het karakter van een bouwwerk en versterken de samenhang met de omgeving.*
7. C2C als aanvulling op de redelijke eisen van welstand.

Afweging

Voorliggend plan voorziet in de vernieuwing van het reeds bestaande hotel en een kleine uitbreiding hiervan. Bij deze ontwikkeling wordt in voldoende mate voldaan aan de criteria, zoals benoemd in de 'Welstandsnota gemeente Venlo 2013'. Hierdoor wordt geen afbreuk gedaan aan de bijzondere kwaliteit van het gebied en worden de kernkwaliteiten versterkt doormiddel van de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.4 Vigerend bestemmingsplan 'Noorderpoort'

In het vigerend bestemmingsplan 'Noorderpoort', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 25 mei 2011, geldt voor het plangebied de bestemming Horeca. De gronden zijn bestemd voor Horeca overeenkomstig categorie 5 (o.a. hotels). Met daaraan ondergeschikt terrassen, wegen en paden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Daarnaast geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Voor het plangebied zijn tevens de aanduidingen 'vrijwaringszone- weg 1' en 'vrijwaringszone weg 2' opgenomen.

Qua bouwhoogte past het initiatief niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet op deze locatie in variabele maximale goot- en bouwhoogten, die echter nergens meer dan 35 meter mogen bedragen. Het initiatief voorziet in bouwhoogten die oplopen tot maximaal ca. 55 meter en is daarmee strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast geldt voor het bouwen van gebouwen dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De nieuwbouw valt op de verdieping gedeeltelijk buiten het opgenomen bouwvlak. Buiten de strijdigheid met het bestemmingsplan gelet op de bouwhoogte en bouwvlak, voldoet het plan voor de rest aan de reeds geldende bestemming ter plaatse. De functie blijft namelijk hetzelfde.

4. ONDERZOEKSASPECTEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op verschillende onderzoeks- en milieuaspecten welke van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

4.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. Omdat er geen sprake is van een wijziging van de bestemming (blijft bestemming 'Horeca'), maar slechts een uitbreiding van de reeds bestaande bebouwing, is er geen sprake van een bestemmingswijziging naar een voor bodem gevoeliger gebruik. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet vereist.

Indien bij de (her)bouw grond wordt geroerd, verplaatst en/of van de locatie wordt afgevoerd, dan dient rekening te worden gehouden met de Wet bodembescherming en/of het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is geschikt voor het beoogde gebruik ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn daarmee vanuit het aspect bodem geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft waarbinnen akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. Dit met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Een hotel is geen geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. Nader akoestisch onderzoek kan daarom achterwege blijven. De milieueffecten vanuit de inrichting (inclusief indirecte geluidhinder) op de omgeving worden beschreven in paragraaf 4.1.4 milieuzonering. In die paragraaf komt het aspect geluid vanuit de inrichting aan de orde.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- c. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
 - d. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - e. een plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Met de inwerkingtreding van het NSL is een project NIBM, als aanneemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO2. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaavedioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM2,5 en PM10) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

stof	toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) was ter plaatse in 2016 de concentratie PM_{2,5} gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ gelegen tussen de 18 en 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ gelegen tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie luchtkwaliteit

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a.

Gelet op de extra verkeersbewegingen (25 voertuigbewegingen per etmaal) als gevolg van de beoogde ontwikkeling zijn de gevolgen van het plan op de luchtkwaliteit berekend met de NIBM-tool. De maximale bijdrage van het extra verkeer is berekend met de CROW-rekentool verkeer en parkeren. De uitgangspunten bij de CROW-rekentool zijn in de huidige situatie een 4-sterren hotel met 149 kamers in het gebied rest bebouwde kom van de gemeente Venlo geweest. Voor de nieuwe situatie is uitgegaan van 161 kamers, waarbij de functie en het gebied hetzelfde is gebleven. Het verschil tussen de verkeersbewegingen in de huidige en beoogde situatie zijn 25 extra verkeersbewegingen per etmaal op basis van de CROW-rekentool verkeer en parkeren. Dit heeft tot gevolg dat de maximale bijdrage extra verkeer volgens de NIBM-tool zal zijn 0,05 NO₂ in µg/m³, en 0,01 PM₁₀ in µg/m³. Dit betekent dat de voorliggende ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.4 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situaties mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijking te benoemen en te motiveren.

Toets plangebied

Voor het hotel wordt op basis van de VNG-brochure een richtafstand van 10 meter geadviseerd ten opzichte van woningen (milieucategorie 1). Binnen de milieuzone van 10 meter zijn geen 'gevoelige' bestemmingen gelegen. De dichtstbijzijnde woning ligt op circa 215 meter ten westen van het hotel. Daarnaast is het hotel zelf geen milieugevoelige functie en vorm de vernieuwing van het hotel, aangezien er geen sprake is van een functiewijziging, geen belemmering voor de in de omgeving gelegen bedrijvigheid. De beoogde ontwikkeling is dan ook vanuit milieukundig oogpunt niet bezwaarlijk.

4.1.5 Externe veiligheid

Beleidskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In het kader van de nieuwbouw alsmede uitbreiding van Hotel van der Valk is door M-tech een onderzoek uitgevoerd naar het aspect externe veiligheid. Hieronder zijn de conclusies uit het onderzoek samengevat, voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.²

² M-tech, 'Onderzoek externe veiligheid in het kader van de uitbreiding van het Hotel Van der Valk te Venlo', rapportnr. Vdv.Ven.18.EV BP-03, d.d. 12 april 2019.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de autosnelweg A67, de Nijmeegseweg (N271) en een hogedruk aardgastransportleiding. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld.

tabel 9-a: risicobronnen					
bron	locatie	invloeds- gebied [m]	afstand tot planlocatie [m]	binnen / buiten invloedsgebied	Belemmering
A67	ten noorden van planlocatie	> 4.000	40	binnen	nee
Nijmeegseweg (N271)	ten westen van planlocatie	880	10	binnen	nee
buisleiding aardgas	ten zuiden van planlocatie	95	10	binnen	nee
buisleidingen K1- vloeistof	ten noorden van planlocatie	ca. 60	450	buiten	nee
spoorlijn Venlo- Eindhoven	ten westen van planlocatie	460	2.700	buiten	nee
Vossen-Hendrickx BV	Noorderpoort 8	15	220	buiten	nee
BP Tankstation Zwartewater	Europaweg 25	150	530	buiten	nee
Tankstation Thijs Reijnen BV	Europaweg 21	150	700	buiten	nee
Brinkman Agro BV	L.J. Costerstraat 48	-	850	buiten	nee

Uit bovenstaande tabel volgt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de onderzochte risicobronnen.

Wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen neemt het GR van het huidige naar het toekomstige wegverkeer door de bouw van de ontwikkeling toe. Hiervoor dient een verantwoording van het GR genomen te worden met daarin een advies van de Veiligheidsregio.

Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord

In het kader van het vooroverleg is advies opgevraagd bij de Veiligheidsregio Limburg-Noord. Onderstaand wordt de conclusie hiervan weergegeven.

- Situeer bouwwerken zover mogelijk van risicobronnen af (bijvoorbeeld door parkeervoorzieningen aan risicobronzijde toe te passen);
- Richt het plangebied en bouwwerken zodanig in dat de kwetsbare functies en grote personen aantallen zo ver mogelijk van de risicobron worden gesitueerd;
- Situeer de bouwwerken bij voorkeur dwars op de buisleiding en A67 door het bouwblok in het bestemmingsplan zo te projecteren;
- Beperk het glasoppervlak in de gevel aan de risicovolle zijdes en hou rekening met de hittestraling – en drukeffecten bij het gevelontwerp;
- Situeer de ontvluchtingsmogelijkheden van de risicobron af (loodrecht op risicobron);
- Zorg dat de trappenhuizen herkenbaar zijn door kleur of nummering zodat de te gebruiken ontvluchtingsmogelijkheden gemakkelijk kunnen worden gecommuniceerd aan de gebruikers;
- Indien vluchten binnen het tijd tempo van het warme BLEVE scenario niet haalbaar is op basis van de ontvluchtingsmodellen, hou dan rekening bij het ontwerp van het gebouw met schuilmogelijkheden (schuilen in is vanuit het fakkelbrandscenario van de hogedruk aardgasbuisleiding ook de enige optie);

- Voorzie mechanische ventilatievoorzieningen van een goed bereikbare noodschakeling, zodat deze tijdens calamiteit met één handeling uitgeschakeld kan worden. Situeer de inlaat van de mechanische ventilatie van de risicozijde af (met als doel beperking van binnendringen van gevaarlijke stoffen);
- Zet de aanwezige type A ontruimingsinstallatie in voor aansturing van de ontruiming of schuilen aan de hand van de omgevingsscenario's en de maatregelen die zijn getroffen;
- Zorg dat zowel het plangebied als de bouwwerken binnen het plangebied tweezijdig te bereiken zijn;
- Realiseer in onderling overleg met de VRLN voldoende bluswatervoorzieningen in het plangebied ten behoeve van incidentbestrijding bij de A67, de hogedruk aardgasbuisleiding en de N271 ter hoogte van het plangebied;
- Zorg dat gebruikers van het plangebied op de hoogte zijn van de risico's die op hen van toepassing zijn door toepassing van de risico communicatie en door bijvoorbeeld deze onderdeel uit te laten maken van ontruimingsplattegronden;
- Neem in het calamiteitenplan de relevante omgevingsveiligheid scenario's op, met daarop aansluitend een bedrijfsnoodplan dat rekening houdend met de getroffen externe veiligheidsbeheersmaatregelen (zorg voor structurele geoefendheid van de organisatie op deze plannen).

In gezamenlijk overleg heeft de initiatiefnemer aangegeven dat het advies van de Veiligheidsregio zo veel mogelijk zal worden gevolgd bij het ontwerp van het gebouw. De hoteltoeren zal volledig worden opgebouwd met aluminium kozijnen voorzien van glas. De dichte panelen van de hoteltoeren zijn van aluminium met daarin isolatie opgenomen met brandklasse B. Ook op de begane grond en de 1^e verdieping zijn opgebouwd met materialen met dezelfde isolatie met brandklasse B. De 1^e verdieping zal voorzien zijn van een losse frame van houten lamellen die een 0,5 meter van de gevel afstaan en zowel de boven- als de onderzijde van het frame sluit aan op steenachtig materiaal.

De bouwkundige aspecten zijn tijdens dit gesprek tevens besproken en akkoord bevonden. Voorts heeft de Veiligheidsregio aangegeven dat er in het kader van calamiteiten een extra ontsluiting wenselijk is aan de zuidzijde van de nieuwe hoteltoeren. De initiatiefnemer is met de grondeigenaar overeengekomen om te voorzien in een extra calamiteitenroute aan de zuidzijde van de nieuwe hoteltoeren.

4.1.6 Milieueffectrapportage

Toets m.e.r.-plicht

In het plangebied wordt de bestaande bebouwing deels gesloopt, en nieuwbouw mogelijk gemaakt. De bouw van een hotel komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In bijlage D van het besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. De herontwikkeling van het hotel (stedelijk ontwikkelingsproject) valt onder bijlage D, 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. In deze bijlage is opgenomen dat het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig is wanneer de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer omvat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In dit geval blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarden, waardoor een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

De achterliggende gedachte bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling) plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project	
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën	
Plaats van het project	
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	
Kenmerken van het potentiële effect	
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	

Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het voorliggende initiatief betreft een vernieuwingsslag van een reeds bestaand hotel. Een groot deel van de bestaande gebouwen wordt gesloopt en hiervoor komt een nieuwe hotelstoren terug. De huidige hotelstoren zal gehandhaafd blijven. In het zuidelijk deel van het plangebied wordt het bestaande gebouw gesloopt en wordt een nieuwe hotelstoren gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 55 meter. De hotelstoren zal bestaan uit een begane grond, 1 ^e etage, een wellness, 9 kameretages en een top-floor. Er is slechts sprake van een toename van 12 kamers. Rondom de gebouwen wordt het terrein ingericht met groen en parkeerplaatsen. De huidige vijver zal onveranderd blijven.
Cumulatie met andere projecten	Nee, er is geen sprake van cumulatie met andere projecten.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen. Wel zal er zonne-energie opgewekt worden door middel van het plaatsen van zonnepanelen. Tevens zal er gasloos gebouwd gaan worden.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige sloop en bebouwing zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen. Er zullen namelijk afvalstoffen ontstaan bij de sloop van het huidige hotelgebouw. Na de sloop zal een nieuw duurzaam hotelstoren worden gerealiseerd.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de <u>sloop-</u> en <u>aanlegfase</u> is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerk-

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	zaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. Dit zal geen permanente nadelige gevolgen hebben aangezien het slechts om een tijdelijke situatie gaat. <u>Luchtkwaliteit (zie ook paragraaf 4.1.3):</u> De totale verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling bedraagt 25 voertuigbewegingen per etmaal. Uit de NIBM-tool blijkt dat de voorliggende ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling <u>Bodem (zie ook paragraaf 4.1.1):</u> De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is geschikt voor het beoogde gebruik ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn daarmee vanuit het aspect bodem geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. <u>Geluid wegverkeer (zie ook paragraaf 4.1.2):</u> Een hotel is geen geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. Nader akoestisch onderzoek kan daarom achterwege blijven. De milieueffecten vanuit de inrichting (inclusief indirecte geluidhinder) op de omgeving worden beschreven in paragraaf 4.1.4 milieuzonering. In die paragraaf komt het aspect geluid vanuit de inrichting aan de orde. <u>Bedrijven en milieuzonering (zie ook paragraaf 4.1.4):</u> Voor het hotel wordt op basis van de VNG-brochure een richtafstand van 10 meter geadviseerd ten opzichte van woningen (milieucategorie 1). Binnen de milieuzone van 10 meter zijn geen 'gevoelige' bestemmingen gelegen. De dichtstbijzijnde woning ligt op circa 215 meter ten westen van het hotel. Daarnaast is het hotel zelf geen milieugevoelige functie en vorm de vernieuwing van het hotel, aangezien er geen sprake is van een functiewijziging, geen belemmering voor de in de omgeving gelegen bedrijvigheid. De beoogde ontwikkeling is dan ook vanuit milieukundig oogpunt niet bezwaarlijk. Vanuit het aspect geluid industrielawaai bestaan er derhalve geen belemmeringen.
Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van een nieuwe hoteltoeren. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron. Het planvoornemen voor het centrumplan zal niet leiden tot een groter risico van ongevallen.
Plaats van het object	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie is het plangebied al voor een groot deel bebouwd en geheel verhard. In het plangebied is momenteel een vestiging van Hotel Van der Valk gelegen. Het pand omvat hotelkamers, een restaurant en feest- en vergaderzalen. Daarnaast heeft Van der Valk de beschikking over een grote parkeerplaats. In de uiterste oosthoek staat een fietsenstalling en ligt een klein wandeltuintje met een bijenhotel en enkele houtstapels. In de noordwesthoek ligt een vijver.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Maasduinen", bevindt zich op circa 4,1 kilometer afstand ten noorden van het plangebied. Uit de AERIUS- berekening is gebleken dat het project geen effect heeft op de Natura 2000-gebieden en/of vogelrichtlijngebieden. Derhalve wordt geconcludeerd dat er voor het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.
gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	N.v.t.
- gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	N.v.t. <u>Cultuurhistorie (zie ook paragraaf 4.5.2):</u> In de directe omgeving van het plangebied zijn geen panden of objecten gelegen met een hoge cultuurhistorische waarde. Ook binnen het plangebied zijn geen panden of objecten gelegen met een hoge cultuurhistorische waarde. Het gaat namelijk om het slopen van het huidig hotelgebouw. <u>Archeologie (zie ook paragraaf 4.5.1):</u> Het plangebied ligt op basis van de vastgestelde gemeentelijke Archeologische Beleidskaart Venlo 2015 in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat bij ontwikkelingen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm, archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De beoogde nieuwbouw van hotel vindt plaats binnen de te slopen contouren van de reeds aanwezige bebouwing. Daardoor is archeologisch vooronderzoek technisch nauwelijks uit te voeren. Na de sloop van de huidige opstallen zal de bodem ter plaatse naar verwachting diepgaand zijn verstoord, als dit niet al tijdens de realisatie van de huidige bebouwing is gebeurd. Het is derhalve onwaarschijnlijk dat er nog intacte archeologische resten zijn te verwachten. Een archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Indien tijdens de geplande werkzaamheden toch nog archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt er conform de Erfgoedwet een meldingsplicht bij het bevoegd gezag. Tot slot zal de dubbelbestemming Waarde – Archeologie worden verankerd in de regels en opgenomen worden op de verbeelding.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee, zie paragraaf 4.3 'Ecologie'.
Watergebied van internationale betekenis	Nee.
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt niet binnen of in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk is ongeveer 120 meter ten noordwesten en noordoosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen (vernieuwen en uitbreiden van hotel) zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van de huidige staat van het natuurnetwerk niet worden aangetast. Zie paragraaf 5.5 'Ecologie'.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied. Het gaat reeds om een bestaand bebouwd gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Het plangebied is gelegen in binnen de boringsvrije zone Venloschol. In deze zone is het verboden om beneden 5 meter boven NAP een boorput te hebben, de grond te roeren, een gesloten bodemenergiesysteem te hebben of werken op of in de bodem uit te voeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten. Aangezien er geen sprake is van een van deze ingrepen beneden 5 meter boven NAP, vormt de ligging in de boringvrije zone Venloschol geen belemmering.
Beschermd monument	Nee.
Belvedere-gebied	Nee.

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	N.v.t.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	N.v.t.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake. De totale verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling bedraagt 25 voertuigbewegingen per etmaal. De omliggende wegen beschikken over voldoende capaciteit om de toename in de verkeersgeneratie te kunnen verwerken. Daarnaast is er sprake van een duurzame vernieuwingsslag van een reeds bestaand hotel. De nieuwe hoteltoeren zal niet dichtbij milieugevoelige functies komen te liggen.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van sloop van de bestaande bebouwing. Daarna zal op deze gronden een nieuwe hoteltoeren met een maximale hoogte van 55 meter worden gerealiseerd. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoord in het voorgaande, zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project; en
3. De kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het besluit m.e.r. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Op 2 april 2019 heeft het bevoegd gezag besloten om geen milieueffectrapport op te stellen voor deze ontwikkeling. Dit besluit is toegevoegd als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan.

4.2 Kabels en leidingen

In het zuidelijk deel van het plangebied loopt een aardgasleiding van Gasunie Grid Services. Voor de aardgasleiding geldt een beschermingszone van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Op de verbeelding en in de regels is hiervoor de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden ter bescherming van de leiding. De beoogde ontwikkeling zal buiten de beschermingszone van de gasleiding gebouwd worden. In de regels en verbeelding zal de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' ter plaatse van de aardgasleiding worden overgenomen.

Voor het overige zijn in het plangebied en de directe omgeving geen kabels of leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die in het bestemmingsplan dienen te worden opgenomen. Vanuit het aspect kabels en leidingen bestaan er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Ecologie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora en fauna³ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Middels nader (protocollair) onderzoek naar de functionaliteit van de te slopen hoteldelen voor vleermuizen, dient eerst inzicht te worden verkregen of er bij de sloop sprake is van overtreding. Indien van toepassing kan, middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het aanvragen van een ontheffing, de sloop en vervolgens nieuwbouw alsnog worden uitgevoerd. Aangezien de eventueel benodigde maatregelen relatief eenvoudig binnen het plangebied zelf kunnen worden toegepast, voorziet BRO geen bezwaren ten aanzien van het verkrijgen van een eventueel benodigde ontheffing.
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval uitsluiten.

³ BRO, *Quick flora en fauna 'Hotel van der Valk, Nijmeegseweg 90' te Venlo*, projectnummer 211X09395, d.d. 28 november 2017

- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige overige soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Daarnaast kan met betrekking tot het onderdeel Natura 2000, middels een AERIUS-berekening, zekerheid worden verkregen of er sprake is van een significantie toename van de stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is door M-Tech een AERIUS-berekening naar stikstofdepositie uitgevoerd.⁴ Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van de berekening. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige Aerijs-berekening.

Uit de berekening blijkt dat het project geen bijdrage heeft op enig Natura 2000-gebied en/of vogelrichtlijngebied. Derhalve is geen melding of vergunning benodigd voor het plan. Geconcludeerd wordt dat er voor het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Naar aanleiding van de uitgevoerde quickscan flora en fauna is door BRO een nader ecologisch veldonderzoek vleermuizen uitgevoerd.⁵ Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

In het gebouw zijn meerdere verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. De gewone dwergvleermuis is een beschermde inheemse diersoort als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming op basis van het feit dat de soort is opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Ook vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soort zijn jaarrond beschermd. Bij sloop van het gebouw is men in overtreding van artikel 3.5 lid 2 en 4 Wnb (resp. dieren opzettelijk verstoren en voortplantings- of rustplaatsen beschadigen of vernielen). Gedeputeerde staten kunnen ontheffing verlenen van deze verboden op grond van artikel 3.8 Wnb. Een activiteitenplan dient te worden opgesteld, waarin een voorstel wordt gedaan betreffende welke mitigerende maatregelen genomen zullen worden. Deze dient samen met de overige (onderzoeks)documenten ingediend te worden bij de ontheffingsaanvraag.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geen aantasting van essentiële foerageergebieden of vliegroutes van de gewone dwergvleermuis verwacht. Omdat het onderzoek heeft plaatsgevonden volgens het vleermuisprotocol (versie 2017), kan worden gesteld dat het plangebied afdoende is geïnventariseerd.

Vervolgtraject

In verband met het feit dat er in het oostelijk deel van het complex twee paarplaatsen aanwezig zijn van de gewone dwergvleermuis, wordt geadviseerd om zo snel mogelijk, maar in elk geval voor 15 februari 2018 mitigerende maatregelen te nemen, in verband met de gewenningsperiode van 6 maanden voor het volgende paarseizoen. Hiervoor dienen 8 vleermuiskasten (minimaal 50 bij 30 cm) in de directe omgeving van het pand (maximaal 100 m afstand) opgehangen te worden op minimaal 3,5 m hoogte, bijvoorbeeld aan de te handhaven toren. De kasten dienen geschikt te zijn als paarverblijf. Daarnaast is tevens raadzaam om de spouwmuur van te handhaven toren voor komende winter toegankelijk te maken voor vleermuizen door het verwijderen van de “insectenroostertjes” in de open stootvoegen. Hiermee wordt tevens een alternatieve winterverblijfplaats gecreëerd. Voorwaarde is wel dat hier een luchtspouw aanwezig is van minimaal 2 à 3 cm breed zonder irriterend isolatiemateriaal.

⁴ M-Tech, AERIUS-calculator Nijmeegseweg 90, d.d. 11 september 2018.

⁵ BRO, ‘Protocolair vleermuisonderzoek Van der Valk Hotel te Venlo’, rapportnr.: 211X09395_1, d.d. 4 oktober 2018.

Als alternatief kunnen er eventueel ook kasten met extra isolatie worden geplaatst om als winterverblijfplaats te dienen voor enkele gewone dwergvleermuizen tijdens met name de vorstvrije winterperiode. Dergelijke kasten zijn onder andere verkrijgbaar bij FAUNUS Nature Creations. Zoals eerder genoemd dient bij het indienen van een ontheffingsaanvraag onder andere een activiteitenplan als bijlage te worden aangeleverd. Het activiteitenplan heeft tot doel om mitigerende en/of compenserende maatregelen vast te leggen, die een negatief effect op beschermde soorten, op zowel individueel- als populatieniveau, voorkomen en behoud van de huidige functionaliteit te allen tijde garanderen. Daarnaast dienen in het activiteitenplan voorwaarden als (wettelijk) belang en alternatievenafweging te worden onderbouwd. De ontheffing wordt aangevraagd bij de provincie waarin het project is gelegen.

In het activiteitenplan worden alle aspecten behandeld die noodzakelijk zijn voor een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming, conform de “TOELICHTING AANVRAAGFORMULIER WET NATUURBESCHERMING” van de provincie Limburg. In het plan wordt verwoord op welke wijze de negatieve effecten van de ingreep op de verblijfsfuncties van de gewone dwergvleermuis wordt gemitigeerd en/of gecompenseerd. Daarnaast wordt aangetoond dat de gunstige staat van instandhouding niet in het geding komt door de voorgenomen ingreep, in welk belang (en met welk doel) de herontwikkeling plaatsvindt en er redelijkerwijs geen alternatief is waarbij de verblijfplaatsen behouden blijven.

De provincie neemt binnen 13 weken een besluit over de aanvraag. De provincie kan deze termijn met 7 weken verlengen.

De bovengenoemde werkzaamheden zullen in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het slopen van het gebouw worden uitgevoerd.

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van de waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Provinciaal Waterplan van de provincie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de “Beleidsbrief regenwater en riolering” nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

4.4.2 Kenmerken van het watersysteem

Algemeen

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: bodem en grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem en afval- en hemelwater.

Grondwater

Op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2014 ligt het plangebied niet binnen grondwaterbeschermingsgebieden of waterwingebieden.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de nieuwe situatie wordt hier ook niet in voorzien. Ook in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig waarop de ontwikkeling negatieve effecten heeft.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in een droog of nat ecosysteem. Evenmin is het gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel binnen het plangebied. Er is dus geen sprake van benodigde extra rioolcapaciteit.

Voor zover sprake is van vethoudend afvalwater (bijvoorbeeld afkomstig van horecavestigingen), geldt dat dit niet zonder voorziening mag worden geloosd op de riolering. Hiertoe dienen vetafscheiders geplaatst te worden. De exacte toename van het afvalwater en de capaciteit van het bestaande rioolstelsel zal worden berekend in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Hemelwater

Voor wat betreft het hemelwater zal worden voorzien in infiltratievoorzieningen, overeenkomstig de uitgangspunten van de Afkoppel beslisboom. Daarnaast zal bij het toepassen van infiltratievoorzieningen rekening gehouden worden met klimaatontwikkeling. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt slechts een kader gecreëerd voor het gewenste bouwplan. De exacte uitwerking van de infiltratievoorzieningen zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. Bij de exacte uitwerking van het bouwplan wordt tevens rekening gehouden met het kader om schade aan bebouwing in het plangebied als gevolg van extreme neerslag te voorkomen. Daarnaast wordt ook voorkomen dat er afstroming van hemelwater plaats vindt naar aangrenzende percelen tijdens periode met extreme neerslag.

4.4.3 Overleg waterbeheerder

Het Waterschap Limburg heeft besloten dat kleine ruimtelijke plannen niet meer voor een wateradvies naar het watertoetsloket hoeven te worden verstuurd (brief waterschap 18 oktober 2006). Hiervoor is een bovengrens ingesteld van 2.000 m² nieuw verhard oppervlak. Dit geldt voor zowel bestemmingsplannen, wijzigingsplannen als ruimtelijke onderbouwingen, mits het plangebied niet binnen een (door het waterschap aangegeven) speciaal aandachtsgebied valt.

Wat betreft de beoogde ontwikkeling bedraagt de toename van nieuw verhard oppervlak minder dan 2.000 m², aangezien het plangebied grotendeels reeds verhard is. Het plangebied is ook niet gelegen in een speciaal aandachtsgebied. Een wateradvies van het waterschap is daarom niet noodzakelijk.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

4.5.1 Archeologie

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid en heeft de provincie zich hiervan teruggetrokken.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

Het plangebied ligt op basis van de vastgestelde gemeentelijke Archeologische Beleidskaart Venlo 2015 in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat bij ontwikkelingen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm, archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

De beoogde nieuwbouw van hotel vindt plaats binnen de te slopen contouren van de reeds aanwezige bebouwing. Daardoor is archeologisch vooronderzoek technisch nauwelijks uit te voeren. Na de sloop van de huidige opstallen zal de bodem ter plaatse naar verwachting diepgaand zijn verstoord, als dit niet al tijdens de realisatie van de huidige bebouwing is gebeurd. Het is derhalve onwaarschijnlijk dat er nog intacte archeologische resten zijn te verwachten. Een archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Indien tijdens de geplande werkzaamheden toch nog archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt er conform de Erfgoedwet een meldingsplicht bij het bevoegd gezag. Tot slot zal de dubbelbestemming Waarde – Archeologie worden verankerd in de regels en opgenomen worden op de verbeelding.

4.5.2 Cultuurhistorie

Volgens de kaarten van het POL2014 en de Cultuurhistorische Inventarisatiekaart Venlo is het plangebied niet gelegen in een cultuurhistorisch landschap of nabij cultuurhistorische elementen. Er zijn dus geen cultuurhistorische waarden aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor onderhavig initiatief.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn er geen belemmeringen vanuit archeologie en cultuurhistorie voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Verkeer en parkeren

Bij een planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de verkeersgeneratie, ontsluiting en parkeren (op eigen terrein). Hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor bepaalde functies, is vastgelegd in algemene normen en is gebaseerd op behoeften. De gemeente Venlo sluit hiertoe aan bij de meest recente landelijke parkeernormen (de geldende CROW-publicatie 317 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie'). Ten behoeve van de onderbouwing van 'verkeer en parkeren' heeft BRO een notitie opgesteld.⁶ Onderstaand worden de conclusies uit de notitie weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige notitie in de bijlagen.

4.6.1 Verkeer en ontsluiting

De nieuwe bebouwing zal ontsloten worden via de Nijmeegseweg. In de toekomstige situatie genereert het hotel en bijkomende congres- en verblijfsfuncties als gevolg van de uitbreidingen meer verkeersbewegingen. Uit de berekening in de notitie, zie bijlage, blijkt dat het hotel in de nieuwe situatie 1.053 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereert. De kruising met de Nijmeegseweg is reeds voorzien van verkeerslichten en voorzien van dubbele rijstroken. De kruising is met name vanwege de dubbele opstelvakken robuust genoeg om de verkeerstoename voldoende vlot en veilig te verwerken. Dergelijke kruisingen met verkeerslichten bieden een capaciteit van 35.000 – 40.000 mvt/etmaal. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de capaciteit van de omliggende wegen en het aansluitende kruispunt toereikend is om de beperkte verkeersgroei op te vangen.

4.6.2 Parkeren

De berekende bruto parkeerbehoefte op basis van de parkeerkencijfers van de gemeente Venlo en CROW publicatie 317 bedraagt 313 parkeerplaatsen. De netto parkeerbehoefte valt echter lager uit aangezien er verschillende functies in het hotel aanwezig zijn met verschillende aanwezigheidsprofielen die een dempende werking hebben op de feitelijke parkeerbehoefte. Door de verschillende aanwezigheidsprofielen te combineren kunnen parkeerplaatsen 'dubbel' gebruikt worden.

Normaal gesproken wordt het bruto vloeroppervlak (BVO) bepaald aan de hand van de te ontwikkelen functies en vermenigvuldigd met een parkeernorm. Het resultaat is dan de parkeerbehoefte. Het voorliggende bouwprogramma rechtvaardigt enige uitleg. Het primaire doel van de functie is het realiseren van een hotel, met daaraan gekoppeld congres- en verblijfsfuncties zoals een wellness centrum voor hotelgasten, ondersteunende horeca en een auditorium. Weliswaar zijn deze functies openbaar toegankelijk, maar de meeste bezoekers van de verblijfs- en congresfaciliteiten verblijven ook in het hotel. Om te voorkomen dat de parkeerbehoefte wordt overschat is het van belang te bepalen wat de gebruikers zijn van deze verblijfs- en horecafuncties.

Deze verblijf- en horecafuncties ('de niet-hotelfuncties') worden enerzijds gebruikt door de hotelgasten. Dat wil zeggen dat voor deze bezoekers de parkeerbehoefte al toegekend is. Anderzijds kunnen de horeca ruimten ook gebruikt worden door 'niet hotelgasten'. Er wordt vanuit gegaan dat circa 50% van de bezoekers aan de horeca faciliteiten (restaurant en bar) in het hotel verblijft of gebruik maakt van de vergader- of congresfaciliteiten. Dit geldt ook voor de gebruikers van de Wellness. Daarom is voor de functie restaurant en bar de parkeernorm gehalveerd en voor het wellnesscentrum niet meegenomen in de berekening omdat anders sprake is van een overcapaciteit aan parkeerplaatsen. De

⁶ BRO, 'Verkeerskundige aspecten aanpassing hotel Van der Valk Venlo', projectnr.: 211x09395, d.d. 31 januari 2019.

hotelgasten zijn immers al meegenomen in de parkeerbehoefte berekening. In het kader van efficiënt ruimtegebruik is dat noodzakelijk. Verder is er op een andere manier sprake van dubbelgebruik indien de totale parkeercapaciteit van het gebied wordt beschouwd. De diverse functies hebben namelijk een verschillend aanwezigheidsprofiel. Dat wil zeggen dat niet iedere functie op elk tijdstip 100% aanwezigheid rechtvaardigt. Zie tabel 'bruto parkeerbehoefte' in de bijlage.

Kortom, met behulp van aanwezigheidsfactoren en reductiefactoren is de netto parkeerbehoefte vastgesteld op 234 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (koopavond). Er worden in het plangebied minimaal 234 parkeerplaatsen toegevoegd ten behoeve van de nieuwe functies. Door 234 parkeerplaatsen conform het inrichtingsplan toe te voegen, voldoet onderhavig plan aan de parkeerbehoefte.

4.6.3 Conclusie verkeer en parkeren

De toename van de verkeersintensiteiten ligt rond de 25%, dit is op basis van de toename van het aantal parkeerplaatsen. Er worden als gevolg van de uitbreiding van functies 1.053 verkeersbewegingen verwacht. Dit zal echter niet tot problemen leiden in de omgeving omdat de capaciteit van de omliggende wegen en het aansluitende kruispunt toereikend is om de verkeersgroei voldoende vlot en veilig te werken. Daarnaast is door middel van de aanwezigheidsfactoren en reductiefactoren de netto parkeerbehoefte vastgesteld op 234 parkeerplaatsen. In het huidige ontwerp worden er 41 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal zullen er op eigen terrein 234 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Derhalve wordt aan de parkeerbehoefte voldaan.

Gezien het bovenstaande zijn er geen belemmeringen vanuit verkeer en parkeren voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Duurzaamheid

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo heeft besloten dat alle nieuwe gebouwen dienen te worden uitgevoerd met een minimumpakket aan 'Duurzaam Bouwen'-maatregelen. Zo zullen duurzame bouwmaterialen worden gebruikt. Tevens wordt zodanig gebouwd, dat het energieverbruik in de toekomst zo laag mogelijk is en voldoet aan de door de gemeente vastgestelde eisen.

Bij de realisering en ontwikkeling van het project wordt daarom voldoende aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Er wordt namelijk een groen/vegetatiedak op alle daken van de 1^e verdieping geplaatst. Daarnaast zullen er pv-panelen worden geplaatst, voor de exacte locatie van deze panelen wordt verwezen naar de inrichtingstekeningen.

Ook het regenwater zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd. In het plangebied wordt tevens voorzien in oplaadplekken voor elektrische auto's. Het bijenhotel zal blijven gehandhaafd binnen het plangebied. De locatie is verder goed bereikbaar en gelegen in bestaand bebouwd gebied, te midden van andere bebouwing. Deze aspecten zijn ook van belang in het kader van duurzaamheid.

Voor de beoogde uitbreidingsplannen heeft initiatiefnemer gebruik gemaakt van de Voucher Circulaire Innovatie. Hiervoor zijn twee uitgebreide sessies geweest met het C2C lab. In deze sessies zijn zowel

het gebouw als de inrichting in relatie tot de C2C bouwen besproken. Uit de werksessies zijn een viertal C2C-thema's benoemd die de duurzame/circulaire ambities vertalen van het hotel tijdens ontwerp, realisatie en gebruik. Vervolgens is elk C2C-thema geconcretiseerd en uitgewerkt in een overkoepelde visie zoals hieronder omschreven:

1. Schone Energie

De C2C-ambities met betrekking tot energie zijn erop gericht om als hotel energieneutraal te zijn. Waarbij het energiesysteem op inspirerende wijze beleefbaar is gemaakt voor gast en gebruiker, bijdraagt aan bewust energiegebruik en niet ten koste gaat van het thema gezondheid en comfort.

Dit thema is als volgt geconcretiseerd:

- Het hotel maakt enkel gebruik van hernieuwbare energie;
- Energielivering is ten alle tijden gegarandeerd;
- Er komt bij voorkeur geen gas-infrastructuur;
- Er wordt hernieuwbare energie opgewerkt (elektrisch en/of thermisch);
- Er worden energiezuinige oplossingen toegepast zonder dat dit ten koste gaat van binnenluchtkwaliteit en comfort;
- Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijk daglicht;
- Een groeiplan energie beschrijft het proces naar energieneutraliteit /positiviteit;;
- Het energiegebruik in het hotel is op een inspirerende wijze zichtbaar en draagt bij aan bewustwording van gast en personeel.

2. Comfort

De gebruikers van Van der Valk Hotel Venlo staan centraal. De ambitie is om maximaal comfort te verschaffen aan haar gasten, gebruikers en medewerkers met een gezond binnenklimaat.

- De luchtkwaliteit in het hotel is gezond en veilig (in tenminste fijnstof, CO₂-concentratie, vluchtige stoffen (VOCs), temperatuur en luchtvochtigheid) en wordt waar nodig verbeterd gedurende de gebruikperiode;
- Toegepaste oplossingen dragen maximaal bij aan een comfortabel verblijf (van kwalitatief goede nachtrust tot ergonomische vergaderplek);
- Materialen bevatten geen schadelijke stoffen die terecht komen in de binnenlucht en dragen waar mogelijk bij aan een gezond binnenklimaat;
- Groene elementen dragen positief bij aan het verbeteren van de binnen- en buitenluchtkwaliteit en dragen bij aan een 'duurzame' uitstraling;
- In de buitenruimte is gelegenheid voor ontspanning, sport en verbeteren biodiversiteit (denk o.a. aan bijenhotel en moestuin).

3. Materiaal

De C2C ambitie wat betreft materiaalgebruik houdt rekening met het gebruik van gezonde en veilige materialen, die uiteindelijk kunnen terugkeren in een continue biologische- of technische kringloop en een financiële restwaarde behouden na demontage. Leveranciers worden vroegtijdig betrokken en uitgedaagd.

- Er worden gezonde en veilige materialen toegepast. Materialen beschikken daarmee bij voorkeur over een Cradle to Cradle certificaat of zijn hieraan gelijkwaardig;
- De toegepaste materialen zijn gezond, onderhoudsvriendelijk, sterk en hufterproof;

- Leveranciers worden uitgedaagd om tot afspraken te komen over terugname van materialen na de gebruiksduur om zodoende hergebruik en upcycling te stimuleren, zonder dat daarbij kwaliteiten verloren gaat;
- Materialen behouden na de gebruiksduur een financiële restwaarde en hierover zijn afspraken gemaakt met leveranciers (o.a. koop-terugkoop, leasing, servicecontracten);
- Het ontwerp en de realisatie houdt maximaal rekening met demontage van gebouwonderdelen en componenten, om zodoende hergebruik en restwaarde te bevorderen;
- Verbindingen (van constructie tot interieur) worden dusdanig ontworpen dat materialen na gebruik met behoud van kwaliteit kunnen terugkeren in een kringloop (design for disassembly);
- Toegepaste materialen zijn bevorderlijk voor een gezond binnenklimaat en comfort;
- Materiaalcycli in het hotel worden inzichtelijk gemaakt voor gast en personeel (denk aan dagelijkse reststromen, interieur, gebouwelementen).

4. Water

Hotel van der Valk heeft de ambitie om de waterkringlopen in het hotel en omliggende terrein zoveel mogelijk te sluiten. De waterkringloop dient zoveel mogelijk zichtbaar te zijn en bij te dragen aan bewust watergebruik.

- Hemelwater wordt opgevangen en waar mogelijk hergebruikt (o.a. besproeiing groen);
- Overtollig hemelwater wordt op het terrein geïnfiltreerd;
- Er is een grijswatercircuit aanwezig, waarmee (rest)waterstromen meervoudig worden hergebruikt;
- Er worden waterbesparende maatregelen toegepast;
- Het watersysteem in het hotel is op een inspirerende wijze zichtbaar en draagt bij aan bewustwording van gast en personeel.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bestemmingsplan 'Hotel Van der Valk' is vervat in een verbeelding, regels en toelichting.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2012 (SVBP2012), de gemeentelijke standaard en het vigerend bestemmingsplan 'Noorderpoort'.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemming gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

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

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. De bestemming 'Horeca' is afgesteld op de regeling uit het geldende bestemmingsplan 'Noorderpoort'.

'Horeca' (artikel 3)

De bestemming 'Horeca' is net als in de huidige situatie opgenomen voor het gehele plangebied ten behoeve van het hotel. Binnen deze bestemming is het mogelijk om horecavoorzieningen tot en met categorie 5 te realiseren. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is het toegestaan om parkeer-voorzieningen te realiseren. Daarnaast zijn binnen de bestemming waterhuishoudkundige voorzieningen, terrassen, wegen en paden en groenvoorzieningen toegestaan. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding is de maximale goot-en bouwhoogte opgenomen. Tevens mag binnen deze bestemming geparkeerd worden, echter uitsluitend daar waar aangeduid op de verbeelding.

'Verkeer' (artikel 4)

Alle wegen met een doorgaand karakter (volgens het GVVP) in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer'. Het betreft hier (gebieds)ontsluitingswegen. Binnen de bestemming zijn naast de verkeersfunctie benodigde bouwwerken zoals straatmeubilair, bewegwijzering etc. tevens groenvoorzieningen toegestaan. Kleine bouwwerken, alsmede gebouwen ten behoeve van voorziening van openbaar nut met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

'Leiding - Gas' (artikel 5)

De gronden rondom de gasleiding in het plangebied hebben de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. Aan beide zijden van de leiding ligt een beschermingszone van 4 meter.

Deze beschermingszone dient voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de betreffende

leiding. De dubbelbestemming legt twee beperkingen op aan de onderliggende bestemming. Ten eerste mag binnen de dubbelbestemming in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen echter afwijken van dit verbod onder bepaalde voorwaarden. Ten tweede mogen binnen de dubbelbestemming bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden worden uitgevoerd, zoals graafwerkzaamheden en het aanbrengen van diepwortelende beplanting. De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

'Waarde – Archeologie' (artikel 6)

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met bijbehorende ondergrenzen voor de noodzakelijkheid van archeologisch onderzoek. Voor de als 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een oppervlakte groter dan 100 m².

5.3.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel (artikel 7) wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 8 Parkeren is een regeling opgenomen er voldaan moet worden aan de parkeernormen op eigen terrein.

In de Algemene bouwregels (artikel 9) is een regeling over bestaande maten en afstanden opgenomen.

In de Algemene aanduidingsregels (artikel 10) zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de vrijwaringszone- weg 1 en 2. De gronden die zijn gelegen binnen de aanduiding 'Vrijwaringszone – weg 1' en 'Vrijwaringszone – weg 2' zijn primair bestemd voor de garantie van de verkeersveiligheid van auto (snel)wegen en provinciale wegen (in onderhavig bestemmingsplan de A67 en de Nijmeegseweg). Een en ander als gevolg van het zogeheten rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat. Er mag binnen de aanduiding voor wat de bebouwingsvrije zone betreft (50 meter uit de as van rijkswegen) niet worden gebouwd, uitgezonderd bouwwerken die noodzakelijk zijn ten behoeve van het wegverkeer. In het gebied tussen 50 en 100 meter (de overlegzone) geldt eveneens een bebouwingsverbod. Voor de Nijmeegseweg geldt een bebouwingsvrije zone van 25 meter uit de as van de dichtbijgelegen weg en in het gebied tussen de 25 en 50 meter (de overlegzone) geldt eveneens een bouwverbod. Burgemeester en wethouders kunnen echter, gehoord de wegbeheerder, ontheffing verlenen van dit verbod onder bepaalde voorwaarden. Ten behoeven van de nieuwbouw van het hotel is een afwijkingsbepaling om te mogen bouwen tot een afstand van minimaal 19 meter tot de as van de meest dichtbij gelegen rijbaan van de Nijmeegseweg.

In de Algemene afwijkingsregels (artikel 11) zijn enkele mogelijkheden opgenomen om af te kunnen wijken van de bepalingen van de bouwregels van de verschillende bestemmingen.

De Algemene wijzigingsregels (artikel 12) verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In de Algemene procedureregels (artikel 13) zijn de procedureregels opgenomen voor het stellen van nadere eisen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 14) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 15) is aangegeven op welke wijze de regels van het wijzigingsplan moeten worden aangehaald.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Binnen het plangebied wordt er gesloopt en een nieuwe hoteltoeren gebouwd, zodat sprake is van een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro in samenhang met artikel 6.2.1. onder a Bro. Er geldt dan ook een verplichting tot kostenverhaal. De initiatiefnemer en de gemeente sluiten hierover een anterieure overeenkomst.

De gemeente sluit een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Hiermee wordt vastgelegd dat eventuele tegemoetkomingen in planschade aan derden, toegebracht door een planologische wijziging, door de gemeente verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer van het plan.

De ontsluiting door een nieuwe inrit vanaf de Nijmeegseweg betreft een zaak tussen initiatiefnemer en de Provincie als wegbeheerder. De civieltechnische aansluiting en het kostenverhaal is een privaatrechtelijke zaak voor de Provincie en initiatiefnemer, daartoe zal een overeenkomst met initiatiefnemer worden gesloten.

7. PROCEDURE

7.1 Overgangs- en slotregels

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. Op grond van het bepaalde in artikel 3.9a Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

7.2 Vooroverleg en inspraak

De facultatieve inspraakmogelijkheid wordt overgeslagen. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd omdat voorafgaande inspraak wordt gezien als een dubbeling van procedures. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan krijgen burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Daarnaast is het concept ontwerp in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg toegestuurd aan de belanghebbende instanties.

Informatieavond

Op dinsdag 5 juni is in hotel Van der Valk Venlo, aan de Nijmeegseweg 90 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Hiervoor werd een zeer grote groep van omwonenden uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen gepresenteerd en is de te doorlopen procedure toegelicht.

Tevens zijn aanwezigen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Onderstaand wordt ingegaan op de vragen die speelde bij omwonenden:

Er zijn een aantal vragen gekomen over hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd worden en hoe dit geregeld gaat worden.

Initiatiefnemer heeft aangegeven te gaan voorzien in circa 234 parkeerplaatsen. Deze zullen op verschillende manieren gerealiseerd worden. Door efficiëntere bouw komen er meer parkeerplaatsen. Middels slagbomen wordt getracht carpoolers te weren. En er zal minder coulant omgegaan worden met werknemers van het bedrijventerrein dit op dit moment bij Van der Valk Venlo parkeren om wachttijden tijdens de spits op andere plekken binnen Noorderpoort te omzeilen. Om te voorkomen dat het probleem zich zal verplaatsen naar omliggende bedrijven zal er een goede afstemming plaatsvinden met het parkmanagement en omliggende bedrijven.

Er wordt door een aanwezige opgemerkt dat met de ontwikkelingen in het gebied een hogere verkeersdruk tijdens de spits zal ontstaan op de Nijmeegseweg en dus ook op de toegang van de Noorderpoort.

Dit zal worden opgevangen door het stoplichten beleid en dat op de juiste momenten de sluizen naar de snelwegen worden opengezet.

Een van de aanwezige merkt op of er al is nagedacht over de overlast van zand, stof e.d. tijdens de sloop.

Hier zijn weinig problemen van te verwachten, aangezien alles gecommuniceerd zal worden met de bouwers en aannemers. Bovendien wordt er voor directe burens tijdig nog een of meerdere bijeenkomsten georganiseerd om dergelijke vraagstukken te bespreken.

Ten aanzien van de vragen over nieuw te bouwen inrit voor leveranciers kan aangenomen worden dat deze poort enkel open gaat voor leveranciers op basis van nummerplaat herkenning.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Hotel Van der Valk' heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro zes weken ter inzage gelegen. Dit is bekengemaakt in de Staatscourant en het Gemeenteblad, en raadpleegbaar gemaakt op de gemeentelijke website www.venlo.nl en digitaal op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze naar voren te brengen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beantwoord en samengevat. De zienswijzeprocedure heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige 'Nota van zienswijzen' in de bijlage.

SEPARATE BIJLAGEN

**Bijlage 1: Quicksan flora en fauna 'Hotel Van der Valk,
Nijmeegseweg 90' te Venlo**

Bijlage 2: Onderzoek externe veiligheid uitbreiding Hotel Van der Valk

Bijlage 3: Verantwoording groepsrisico

Bijlage 4: Resultaten protocollair vleermuizenonderzoek Van der Valk Venlo

Bijlage 5: Verkeer en Parkeren Van der Valk Venlo

Bijlage 6: Stikstofdepositieberekening

Bijlage 7: Besluit m.e.r. van de gemeente

Bijlage 8: Nota van zienswijzen

