

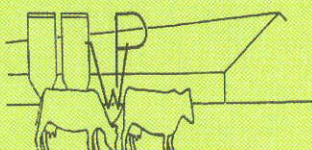
Pijnenburg Agrarisch Adviesburo BV en Agrarisch Onroerend Goed BV



Ruimtelijke onderbouwing Kruisweg 40 te Arcen Realisatie Horeca en Pension

NL.IMRO.0983.PJB2010020KRUISWE40-VA01

07 juni 2011, versie 3.3
geschreven door Leon Heesen



Spoorweg 4 5963 NJ Horst

E: info@pijnenburgadvies.nl T: 077 398 29 21 F: 077 398 68 00

**Ruimtelijke onderbouwing
Kruisweg 40 te Arcen
Realisatie Horeca en Pension**

NL.IMRO.0983.PJB2010020KRUISWE40-VA01

07 juni 2011, versie 3.3
geschreven door Leon Heesen

Inhoudsopgave

	pagina
1. INLEIDING	
1.1. Aanleiding van het project	3
1.2. Huidige planologische regeling	3
1.3. Keuze van de procedure	3
2. PROJECTBESCHRIJVING EN BESCHRIJVING LOCATIE	
2.1. Projectbeschrijving	4
2.2. Beschrijving locatie	4
3. BELEIDSKADER	6
3.1. Rijksbeleid	6
3.2. Provinciaal beleid	7
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)	7
3.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu	7
3.3. Gemeentelijk beleid	8
3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied	8
3.3.2 Toeristische Visie nieuwe gemeente Venlo	9
4. ONDERZOEK	10
4.1 Geur	10
4.2 Geluidhinder	10
4.3 Bodem	10
4.4 Leidingen en infrastructuur	10
4.5 Archeologie	11
4.6 Flora- en Faunawet	11
4.7 Waterparagraaf	12
4.8 Externe veiligheid	13
4.9 Luchtkwaliteit	13
4.10 Verkeerskundige aspecten	14
4.11 Beschermde en beeldbepalende elementen	15
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	16
6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN	17
6.1 Procedure	17
6.2 Overleg	17
6.3 Planstukken	17

BIJLAGEN

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding van het project

Graanbranderij de IJsvogel B.V. is eigenaar van het pand aan de Kruisweg 40 te Arcen. Het betreft hier een woning in het buitengebied van Arcen. Voornemen is om het pand te gaan gebruiken voor horecadoeleinden en een pension. Doel daarbij is om het kwaliteitstoerisme binnen Arcen te versterken. Gezien de gunstige ligging van het pand nabij de Maas en de Maasduinen is het een aantrekkelijke locatie voor toeristen en dagjesmensen. Om het plan mogelijk te maken is er destijds bij de gemeente Arcen en Velden een principeverzoek ingediend. Hierop is vanuit de gemeente een positieve reactie gekomen. Middels onderhavig plan kan medewerking verleend worden aan het initiatief. In het voorliggend plan wordt de bestemmingregeling juridisch-planologisch geregeld. De planologische afwijking bestaat uit deze ruimtelijke onderbouwing en de aanvraag om omgevingsvergunning voor het aanpassen van het gebouw en brandveilig gebruik daarvan. De aanvraag om omgevingsvergunning is reeds op 29 november 2010 ingediend (kenmerk 28369).

1.2 Huidige planologische regelingen

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt afgeweken van het huidige vigerende bestemmingsplan. De projectlocatie is gelegen binnen bestemmingsplan Buitengebied 2009 van de voormalige gemeente Arcen en Velden. In dit bestemmingsplan is het perceel aangeduid met de bestemming "Wonen". Binnen de voorschriften van deze bestemming is het niet mogelijk om de gewenste activiteiten uit te voeren. Het is derhalve noodzakelijk om over te gaan tot een bestemmingsplanherziening of een planologische afwijking toe te passen.

1.3 Keuze van de procedure

Realisatie van het plan is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Burgemeester en Wethouders kunnen met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo een planologische afwijking regelen om realisatie van het plan mogelijk te maken. Met deze procedure wordt afgeweken van het geldende planologisch regime. Onderdeel van de procedure is het samenstellen van een ruimtelijke onderbouwing als motivering voor de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing zijn alle ruimtelijke consequenties ten aanzien van het project inzichtelijk gemaakt.

2. PROJECTBESCHRIJVING EN BESCHRIJVING LOCATIE

2.1. Projectbeschrijving

Het nu voorliggende plan voorziet in het omzetten van het pand van een woonfunctie naar een horecafunctie met een pension. Er worden geen nieuwe gebouwen of bouwwerken gerealiseerd, alle functies worden binnen de bestaande bebouwing gecreëerd. Gezien de gunstige ligging van de locatie aan het fietsroutenetwerk is het initiatief een verbreding van de toeristisch recreatieve voorzieningen binnen de gemeente Venlo.

Op de locatie zal gedurende de openingstijden beheer aanwezig zijn die zorgen voor zowel de horecafunctie als het pension. Het beheer zal geschieden door een drietal personen. De horecafunctie zal plaatsvinden op de begane grond van het gebouw. Het horecadeel wordt geëxploiteerd als een huiskamercafé waarbij de eetfunctie omschreven kan worden als een eetcafé. In totaal worden er binnen 50 zitplaatsen gecreëerd. Daarbij is het de bedoeling om nabij de receptie streekproducten aan te bieden, hierbij kan gedacht worden aan producten van ondermeer de IJsvogel. Het zal gaan om een oppervlak van ca. 2 m². Hierbij is uitdrukkelijk géén sprake van zelfstandige detailhandel, de activiteit staat ten dienste van het pension- en horecadeel.

De doelgroep waarop gericht wordt zijn met name de fietsers en wandelaars. In de weekenden en vakanties komen daar de dagjesmensen en toeristen bij.

De begane grond is op te delen in twee ruimtes zodat er ook kleine bijeenkomsten, bijvoorbeeld vergaderingen gehouden kunnen worden. Op de begane grond worden eveneens de toiletten en keuken gesitueerd. Aan de voorzijde van het gebouw wordt een terras gerealiseerd met daarop maximaal 20 zitplaatsen. Aan de achterzijde van het gebouw, in de tuin, worden picknicktafels geplaatst zodat er hier maximaal 80 personen kunnen zitten.

Het pension bevindt zich op de eerste en tweede verdieping (bijlage 1: toekomstige indeling gebouw). In totaal worden er maximaal 6 kamers gerealiseerd. In eerste instantie zal de eerste verdieping met daarop 3 kamers in gebruik worden genomen als pension. In een later stadium kan ook de tweede verdieping met drie kamers als pension in gebruik worden genomen. Initiatiefnemer richt zich daarbij op het hogere marktsegment. Gekozen wordt voor ruime en luxe uitgevoerde kamers en daarbij per verdieping uitgebreide sanitaire faciliteiten. In bijlage 1 is de indeling van de verdiepingen weergegeven hieruit blijkt de indeling van de ruimtes en voorzieningen. De hoogwaardige uitvoering en inrichting past ook bij de uitstraling van het gebouw. Initiatiefnemer richt zich daarbij qua uitstraling en prijszetting op het hogere marktsegment. Dit leidt er automatisch toe dat de gelegenheid niet gebruikt wordt voor de huisvesting van buitenlandse werknemers.

Tevens is er veel aandacht besteed aan brandveiligheid van het gebouw. In de aanvraag omgevingsvergunning zijn maatregelen opgenomen, waaronder een brandtrap op de verdiepingen en het plaatsen van een brandmeldinstallatie die is doorgeschakeld naar brandweer en beheerder. Tevens is er voor de gasten een telefoonnummer beschikbaar waarop 24 uur per dag iemand bereikbaar is in geval van calamiteit.

Tenslotte wordt er aan de zijkant van het perceel een parkeergelegenheid gecreëerd. Hier kunnen in totaal 21 auto's geparkeerd worden. Hiermee wordt parkeeroverlast in de omgeving voorkomen.

Uitdrukkelijk wordt vermeld dat het initiatief zich beperkt tot de hierboven omschreven activiteiten. Andere horeca-activiteiten zoals bijvoorbeeld discotheek, danssalon en of stokerij zijn niet toegestaan. Indien dit gewenst zou zijn dient hiervoor een aparte bestemmingsplanwijziging doorlopen te worden. Dit is nu uitdrukkelijk niet aan de orde.

2.2. Beschrijving locatie

Het plangebied bestaat uit de locatie aan de Kruisweg 40 te Arcen. Het perceel is kadastraal bekend onder gemeente Arcen en Velden, sectie D, nummer 833. Het perceel heeft een gezamenlijk oppervlak van 4280 m². Op het perceel staat momenteel een woning die ook als zodanig bestemd is. Het pand is aan de Noordzijde van de openbare weg gelegen en ligt op korte afstand van de bierbrouwerij. Tegenover de bierbrouwerij ligt een dubbel pand (Kruisweg 43-45) waar eveneens een horeca gelegenheid geëxploiteerd wordt, het gaat hier om de “Hertog Jan proeverij”.

De Maas en het veerpont liggen op een afstand van ca. 500 meter, het dorp Arcen ligt op ruim 500 meter ten zuiden van de locatie, de Rijksweg op ca. 700 meter. De locatie is gelegen in het winterbed van de Maas. De meest dichtbij gelegen woning van derden ligt op een afstand van ca. 140 meter. De omgeving bestaat voor het overige uit percelen cultuurgrond die overwegend agrarisch in gebruik zijn. De locatie is gunstig gelegen voor de bezoeker, dichtbij de Kasteeltuinen, het Thermaalbad, de Maas en het groene buitengebied. Daarnaast is de locatie goed bereikbaar vanuit de omgeving via de Rijksweg.



Afbeelding 4: Luchtfoto locatie Kruisweg 40

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt onder andere gebruik gemaakt van Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2006. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de relatie van het project met het geldende en het toekomstige bestemmingsplan.

3.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte (2004) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen: een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Op 17 januari 2006 heeft een meerderheid van de Eerste kamer ingestemd met de Nota ruimte. Deze nota werd op 17 mei 2005 reeds aangenomen door de Tweede kamer. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

In de Nota wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- Bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- Aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor alle vier de pijlers geldt dat de basiskwaliteit gehaald dient te worden.

Het onderhavige project heeft vooral betrekking op de eerste pijler. Bundeling van verstedelijking (m.n. woningbouw) en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen binnen bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

Voor het buitengebied kiest het Rijk voor een algemene kwaliteitsaanpak, gericht op ruimte voor dynamiek en ontwikkeling – transformatie- en bescherming van waarden. Om de verschillende ruimtebehoeften in het buitengebied te kunnen accommoderen zal zuinig omgegaan moeten worden met de beschikbare ruimte en zullen functies met elkaar gecombineerd moeten worden. De waarden op het gebied van landschap, natuur en cultuurhistorie zijn uitgangspunt bij de invulling van deze strategie. Bescherming en ontwikkeling van natuur, landschap en cultuurhistorie zijn essentieel in waardevolle landschappen. Het niet verstedelijkte karakter staat voorop. Verrommeling en functieverlies van gebieden ondermijnen de ruimtelijke kwaliteit van een aantal landschappen van nationaal belang.

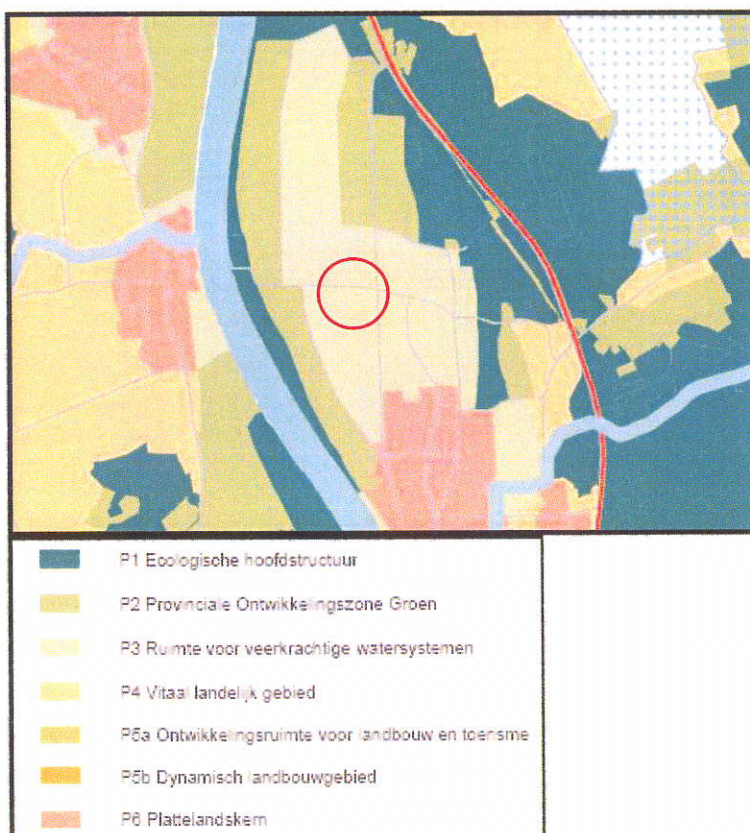
Het project behelst het omzetten van de bestemming van “Wonen” naar “Horeca”. Per saldo komt er geen bebouwing bij, aanwezige waarden in de omgeving zullen daarmee ook niet geschaad worden. Het project voldoet hiermee aan het beleid uit de Nota “Ruimte”.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is vastgesteld op 29 juni 2001 en bevat de hoofdlijnen van het Provinciale omgevingsbeleid. Het POL integreert het beleid zoals dat tot dusverre was opgenomen in diverse beleidsplannen met hun herzieningen en uitwerkingen tot een plan voor de fysieke omgeving. Het POL heeft de wettelijke status van Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Verkeers- en vervoersplan. Op 22 september 2006 is de herziening van het POL vastgesteld. Deze herziening gaat door het leven als POL2006.

Volgens het POL2006 is de genoemde locatie gelegen in een gebied met perspectief P3, oftewel "Veerkrachtige watersystemen". Perspectief 3 omvat gebieden met een overwegend landbouwgronden en omvat het rivierbed van de Maas, de steilere hellingen en de van nature lager gelegen gronden. Op bestemmingsplanniveau komen ook andere bestemmingen en functies voor variërend van infrastructuur, woningen, toeristische voorzieningen, etc. In dit geval is er in de huidige situatie sprake van een woning die omgezet wordt naar de bestemming "Horeca" waarbij tevens de uitoefening van een pension mogelijk is. Dit is in hoofdzaak een toeristische voorziening. Het plan past daarmee binnen de doelstellingen van het POL.



Afbeelding 1: uitsnede POL kaart

3.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu

Op 12 januari 2010 heeft gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg het Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld. Doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu is om gemeenten en provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken dienen gemeenten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken en in het gemeentelijke beleid vast te leggen.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied.

Het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu vormt een uitwerking van het POL 2006 en de POL aanvulling “Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering”. In deze POL aanvulling zijn de hoofdlijnen van het kwaliteitsmenu als het ware verankerd. De gemeente dient het kwaliteitsmenu uit te werken in gemeentelijk beleid.

Paragraaf 5.2 van het Kwaliteitsmenu geeft aan in welke gevallen het kwaliteitsmenu van toepassing is. Onder meer wordt vermeldt dat: *het kenmerkende voor deze ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het “maagdelijke” buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan.*

In de procedure is er weliswaar sprake van een nieuwe functie, echter er is geen sprake van nieuwe bebouwing waarmee extra verglazing of versterking gepaard gaat. Het kwaliteitsmenu is daarmee niet van toepassing.

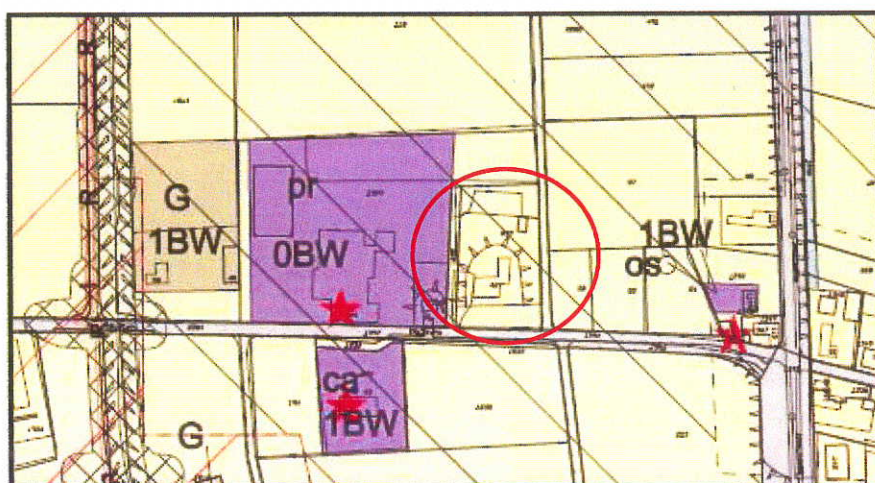
3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Bestemmingsplan “Buitengebied”

In de raadsvergadering van 28 mei 2009 heeft de gemeente Arcen en Velden het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Na de vaststelling door de raad heeft het plan met ingang van 22 juni 2009 gedurende 6 weken terinzage gelegen.

De Provincie Limburg heeft het bestemmingsplan op 26 januari 2010 grotendeels goedgekeurd. Het goedkeuringsbesluit heeft vanaf 11 februari 2010 terinzage gelegen. Inmiddels is de beroepstermijn verstreken en heeft het plan rechtskracht gekregen.

Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “Wonen”. Binnen deze bestemming zijn geen wijzigingsbevoegdheden of vrijstellingsmogelijkheden opgenomen waardoor het plan realiseerbaar is. In dit geval is voor een planologische afwijking gekozen om het plan alsnog mogelijk te maken.



Afbeelding 2: uitsnede plankaart bestemmingsplan buitengebied

3.3.2 Toeristische Visie nieuwe gemeente Venlo

In 2009 hebben de toenmalige gemeente Arcen en Velden en de gemeente Venlo een visie opgesteld voor de toeristisch recreatieve sector binnen de nieuwe gemeente Venlo. Hierin wordt onder andere een sterkte/zwakte analyse gemaakt van de sector binnen de gemeente en een aantal kernthema's uitgewerkt. In de kansen worden onder meer de toename van het aantal korte vakanties genoemd. Zowel Arcen/Velden en Venlo kunnen hier van profiteren, aldus de visie. Onderhavig plan sluit daar op aan. Initiatiefnemer ziet kansen in de ontwikkeling van het plan, enerzijds in de vorm van een pension en anderzijds in de vorm van het horecadeel waarbij gebruik gemaakt kan worden van een drankje en waar maaltijden geserveerd kunnen worden. Hierbij wordt voor een groot deel gericht op de toerist/recreant die veelvuldig gebruik maken van de omgeving.

4. ONDERZOEK

4.1 Geur

In de directe omgeving van de locatie aan de Kruisweg zijn geen agrarische bedrijven gelegen waar dieren worden gehouden. Voor veehouderijen is de Wet geurhinder van toepassing. Hierin worden woonobjecten of horeca gelegenheden op dezelfde wijze en mate beschermd. Het realiseren van onderhavig plan zal geen effecten hebben op veehouderijen in de omgeving. Ook de nabij gelegen bierbrouwerij kan een emissie van geur veroorzaken. De brochure “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG schrijft bij bierbrouwerijen een afstand voor van 300 meter met betrekking tot het aspect geur. Aan deze afstand wordt niet voldaan. Tevens is beoordeeld of er in de milieuvergunning van de bierbrouwerij bijzondere regels of bepalingen zijn opgenomen. Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning van 5 november 2002, daarnaast is er op 26 augustus 2004 een melding 8.19 Wm ingediend. Zowel in de vergunning als in de melding zijn geen bijzondere regels of voorschriften opgenomen in het kader van geur. Het gaat hier om een bestaande locatie, waarbij er momenteel eveneens sprake is van een gevoelige functie, namelijk “Wonen”. De nieuwe functie is niet gevoeliger dan de bestaande, daarnaast worden er geen nieuwe gebouwen opgericht. De wijziging van gebruik vormt daarmee geen beperking voor de bierbrouwerij.

Geurhinder is derhalve geen beperkende factor voor het plan.

4.2 Geluid

Artikel 74 van de Wet Geluidhinder bepaald dat aan beide zijden van iedere weg van rechtswege een geluidszone ligt. In dit geval is er reeds sprake van een woonfunctie. De functie wordt gewijzigd naar een verblijfsfunctie (logies). Deze functie wordt niet aangeduid als een geluidsgevoelige bestemming. Het is derhalve niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek te verrichten naar wegverkeerslawaaï. Ook eventuele effecten van de bierbrouwerij op de functie hoeven daarmee niet onderzocht te worden. De locatie kan daarmee geluidstechnisch niet voor beperkingen voor de brouwerij zorgen. Het bovenstaande heeft eveneens tot gevolg dat het pension of de gebruikers daarvan geen gegronde zienswijzen of bezwaren kunnen indienen tegen eventuele geluidsoverlast van de nabij gelegen Proeverij en Brouwerij, aangezien het pension geen geluidsgevoelig object is. Daarnaast hebben alle bedrijven zich te houden aan de eisen uit de Wet milieubeheer.

Binnen de toekomstige functie is het denkbaar dat er binnen en op het terras muziek gedraaid wordt. De effecten hiervan zullen gezien de afstand van woningen van derden beperkt zijn. Daarnaast is het zo dat het om een gelegenheid gaat met beperkte openingstijden. Het horeca deel zal in de reguliere activiteiten om uiterlijk 21.00 uur sluiten. Bij incidentele activiteiten kan hier uitloop in plaatsvinden, het gaat hier om maximaal 12 dagen per jaar. Het vroegtijdig niet meer draaien van muziek is ook bepalend vanwege de rust van de pensiongasten. De lijst “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG schrijft een afstand voor van 30 meter tussen gevoelige objecten en de functie “Logies en drankverstrekking”. Hieraan kan ruimschoots voldaan worden gezien het meest dichtbij gelegen gevoelig object op ca. 150 meter afstand ligt.

Daarnaast kan er sprake zijn van effecten door verkeersbewegingen van en naar de locatie. Het merendeel van de gasten zal via fiets of te voet de locatie bezoeken. Gasten die gebruik maken van het pension zullen veelal met de auto komen. Gezien het geringe aantal kamers (en daarmee ook verkeersbewegingen) en het feit dat de bierbrouwerij jaarlijks 40.000 bezoekers trekt zijn de effecten op de omgeving minimaal. Derhalve is er geen onderzoek uitgevoerd naar indirecte geluidhinder. Geluid vormt derhalve geen beperkende factor voor onderhavig plan.

4.3 Bodem

Bij wijzigingen van bestemmingen dient er aandacht besteed te worden aan het aspect bodem. In dit geval wordt er niet gebouwd maar is er sprake van een functieverandering. De nieuwe functie is niet gevoeliger dan de huidige functie. Derhalve is afgezien van het uitvoeren van een bodemonderzoek.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Voor zover bekend zijn binnen de locatie geen openbare leidingen en infrastructuur gelegen waarmee bij de realisatie van het project rekening moet worden gehouden.

4.5 Archeologie

Uitgangspunt is het archeologisch erfgoed in situ (op de oorspronkelijke vindplaats) te beschermen. Op Europees niveau is daarvoor door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend en zijn verplichtingen aangegaan. Voor archeologisch waardevolle terreinen zoals aangegeven op de Archeologische monumentenkaart Limburg en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed moeten bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen.



Afbeelding 6: Archeologische beleidskaart Arcen en Velden

De locatie aan de Kruisweg wordt op de Archeologische Beleidskaart Arcen en Velden aangemerkt als gebied met een middelhoge trefkans. Aangezien het project een oppervlak omvat van minder dan 500 vierkante meter (het gebruik van de woning en bijgebouw) omvat hoeft er in principe geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Daarbij vinden er geen bodemingrepen plaats, waardoor eventuele archeologische waarden ook niet aangetast worden. Derhalve is er ook geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

4.6 Flora en Faunawet

Op basis van de Flora- en Faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. In de wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Als de uitvoering van het plan een of meerdere verboden handelingen met zich meebrengt, is ontheffing nodig van de verbodsbepalingen.

De beschermde soorten worden als volgt onderscheiden:

- de rode lijst-soorten
- niet bedreigde maar wel minder algemeen voorkomende soorten
- algemeen voorkomende soorten

Als soorten uit de eerste categorie door het project schade zullen leiden, is het de vraag of het project wel doorgang kan vinden. Bij soorten uit de tweede categorie zal in ieder geval aangetoond moeten worden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Pas dan zal ontheffing verkregen kunnen worden. Voor de soorten uit de derde categorie geldt een algemene vrijstelling, waarbij de algemene zorgplicht uit de Flora- en Faunawet centraal staat.

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor het wijzigen van de bestemming van het perceel aan de Kruisweg 40. Voor de verkenning van de omgeving ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van de gegevens afkomstig van het Natuurloket. In het kilometervak waarin de locatie aan de Kruisweg gelegen is (209-388) wordt melding gemaakt van soorten van de Rode Lijst (Bijlage 2). Het gaat hier om soort broedvogels, vaatplanten, vissen en libellen. Deze soorten bevinden zich op ruime afstand van de locatie, met name bij de Maasoever en de dijk.

Tevens is gekeken naar de Broedvogelgegevens van de Provincie Limburg (Bijlage 3). Hieruit blijkt de aanwezigheid van een aantal soorten in de omgeving. Het merendeel van de broedvogels geconstateerd in het kilometer vak bevindt zich op ruime afstand ten westen van de projectlocatie. Hierop heeft het project geen invloed. Om de parkeerplaatsen aan te leggen zal er een beperkte hoeveelheid beplanting verwijderd moeten worden. Het gaat hier om beplanting met een omvang waarvoor geen kapvergunning vereist is. Daarnaast zal de beplanting verwijderd worden buiten het broedseizoen, waardoor er geen negatieve effecten te verwachten zijn. Door de parkeerplaatsen op de huidige plek aan te leggen hoeft er slechts een zeer beperkte hoeveelheid beplanting weggenomen te worden en staan de auto's vanuit de openbare weg uit het zicht. Dit komt de landschappelijke uitstraling ten goede. Tevens zal er terughoudend worden omgegaan met het aanbrengen van reclame en/of bebording, ook weer om de exclusieve uitstraling van het gebouw te waarborgen. Voorafgaand aan de verbouwing van de zolder zal er een inspectie plaatsvinden op de aanwezigheid van vleermuizen. Indien aanwezig zullen hier passende maatregelen worden genomen.

Daarnaast is gekeken naar de vegetatiegegevens van de Provincie Limburg (Bijlage 4). Hieruit blijkt dat op de locatie zelf geen sprake is van bijzondere aanduidingen. In de ruime omgeving bevinden zich beschermde soorten, hierop zal het project geen effecten uitoefenen gezien de ruime afstand.

Het project zal dus niet leiden tot schadelijke effecten voor beschermde soorten.

4.7 Waterparagraaf

Het project zal niet leiden tot extra gebouwen of bouwwerken. Er zullen wel extra verhardingen gecreëerd worden in de vorm van een terras en parkeerplaatsen om overlast te voorkomen. De locatie is gelegen binnen het stroomvoerend Winterbed van de Maas.

Het water wat op de nieuwe verhardingen terecht komt infiltreert op het perceel zelf, zonder tussenkomst van een infiltratievoorziening. Gezien het zeer beperkt oppervlak van de nieuwe verhardingen is er geen overlast voor derden te verwachten.

Het pand zelf is op de riolering aangesloten. Gebleken is dat dezelfde afvoer wordt gebruikt als de bierbrouwerij, dit is historisch gezien zo tot stand gekomen, aangezien in een ver verleden de woning tot de brouwerij behoorde. Initiatiefnemer zal voorafgaand aan het ingebruiknemen van het pension zorgdragen voor een eigen aansluiting op het riool zorgen zodat ieder over een eigen afvoer beschikt. Ook in de nieuwe situatie wordt het afvalwater middels het riool afgevoerd worden. Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is als gevolg van het bouwplan niet te verwachten. In het kader van het voorgenomen bouwplan vinden er geen bodemingrepen plaats, daarnaast worden er slechts in beperkte mate extra verhardingen aangelegd.

Medio 2006 heeft het waterschap Peel en Maasvallei besloten dat ruimtelijke plannen die een omvang hebben van minder dan 2000 m² en niet in de nabijheid liggen van een aandachtsgebied niet door het Waterschap beoordeeld hoeven te worden. In de nabijheid van de locatie zijn geen waterlossingen gelegen.

Van de overige typen aandachtsgebieden (rivierbed Maas, Kanaal, zuiveringstechnisch werk/leiding, Grondwaterbeschermingsgebied, Primaire waterkering/kade of bedrijventerrein) is wel sprake aangezien er sprake is van het rivierbed van de Maas. Derhalve dient Rijkswaterstaat advies uit te brengen in het kader van de Watertoets.

Het Waterschap hoeft in dit geval geen advies uit te brengen. Het advies van Rijkswaterstaat is op 11 mei 2010 uitgebracht. Rijkswaterstaat geeft aan dat er sprake is van een stroomvoerend winterbed in plaats van een waterbergend winterbed. Deze constatering is correct en verder verwerkt in dit plan. Daarnaast wordt geadviseerd om een vergunning in het kader van de Waterwet aan te vragen. Uit verder overleg is gebleken dat volstaan kan worden met een melding in het kader van de Waterwet. Deze melding zal ingediend worden.

Naar aanleiding van overleg tussen gemeente, initiatiefnemer en de bierbrouwerij zullen op onderhavig perceel geen boringen (in welke omvang dan ook) plaatsvinden ten behoeve van grondwateronttrekkingen. Dit om eventuele effecten op de onttrekkingen van de Bierbrouwerij uit te sluiten.

Op basis van het bovenstaande zijn er geen belemmeringen met betrekking tot het aspect water.

4.8 Externe veiligheid

De voorgenomen activiteit aan de Kruisweg is niet aan te merken als risicovolle activiteit welke van invloed is op de externe veiligheid in de omgeving. Binnen een straal van 500 meter van de locatie zijn geen risicobronnen (bijvoorbeeld LPG stations) gelegen welke van invloed zijn op de voorgenomen activiteit. De Rijksweg N271 is een transportas waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats kan vinden, deze ligt op een afstand van ca. 700 meter van de locatie. Daarnaast ligt de locatie op ca. 450 meter afstand van de Maas. Ook hierover vinden transporten plaats van gevaarlijke stoffen plaats. Langs dit type routes ligt een risicocontour. Binnen de PR contouren (plaatsgebonden risico) worden bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen ("kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten") niet toegelaten. Op de Risicokaart van de Provincie Limburg zijn de contouren van plaatsgebonden risico's weergegeven in de PR-5, PR-6, PR-7 en PR-8. Bij nieuwe plannen dient er getoetst te worden aan de PR-6. Dit houdt in dat de kans op een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de 1 miljoen bedraagt. De locatie waarop onderhavig project gerealiseerd wordt is niet binnen een dergelijke contour gelegen. Op de Risicokaart komen de N271 en de Maas voor als risicobron. De nabij gelegen bierbrouwerij komt niet voor op de risicokaart. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er tot de bierbrouwerij op basis van externe veiligheid geen bijzondere veiligheidsafstanden in acht genomen hoeven te worden. De kans dat er een groep personen op de projectlocatie overlijdt als gevolg van een ongeluk op een plaats waar risicovolle activiteiten plaatsvinden is heel erg klein. Dit is het zogenaamde groepsrisico. Gezien de grote afstand van locaties waar risicovolle activiteiten (Maas en N271) plaatsvinden is het groepsrisico erg klein. Daarnaast is de ontwikkeling van dermate geringe omvang dat er geen effect optreedt in het groepsrisico.

Op basis hiervan zijn er geen belemmeringen aanwezig voor realisatie van onderhavig plan.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden, deze vervangt het Besluit Luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit wordt het begrip "Niet In Betekenende Mate" oftewel NIBM geïntroduceerd. Dit begrip maakt het mogelijk om in overschrijdingssituaties ontwikkelingen mogelijk te maken of bij projecten met geringe omvang geen toetsing te hoeven doen aan de grenswaarden.

Het gaat hier om de omzetting van een woonbestemming naar een horecabestemming met een pension. Vanuit de locatie zelf komen geen stoffen vrij die de luchtkwaliteit beïnvloeden. De ontwikkeling zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting. Deze dienen beoordeeld te worden.

Om de effecten van de extra verkeersbewegingen in beeld te brengen zijn de toenames van verkeersbewegingen ingevoerd in de NIBM-tool. Dit programma is gemaakt om op eenvoudige wijze te bepalen of er effecten op de luchtkwaliteit te verwachten zijn. Voor de invoer is uitgegaan van 30 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) waarvan 1% vrachtverkeer, derhalve twee vrachtwagens per week. De overige voertuigen betreffen auto's. Uitgegaan is van 3 auto's per dag voor personeel, 6 auto's voor gasten van de verblijfsaccommodatie en 20 auto's per dag voor het horecadeel.

Uit de invoer van de NIBM-tool blijkt dat de maximale extra bijdrage van NO₂ maximaal 0,03 microgram per m³ en 0,01 microgram PM₁₀ per m³ bedraagt. De grens voor NIBM bedraagt 1,2 microgram voor zowel; NO₂ als PM₁₀. Deze grens wordt niet overschreden.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het project onder de noemer NIBM valt en er daarom geen verder onderzoek gedaan hoeft te worden.

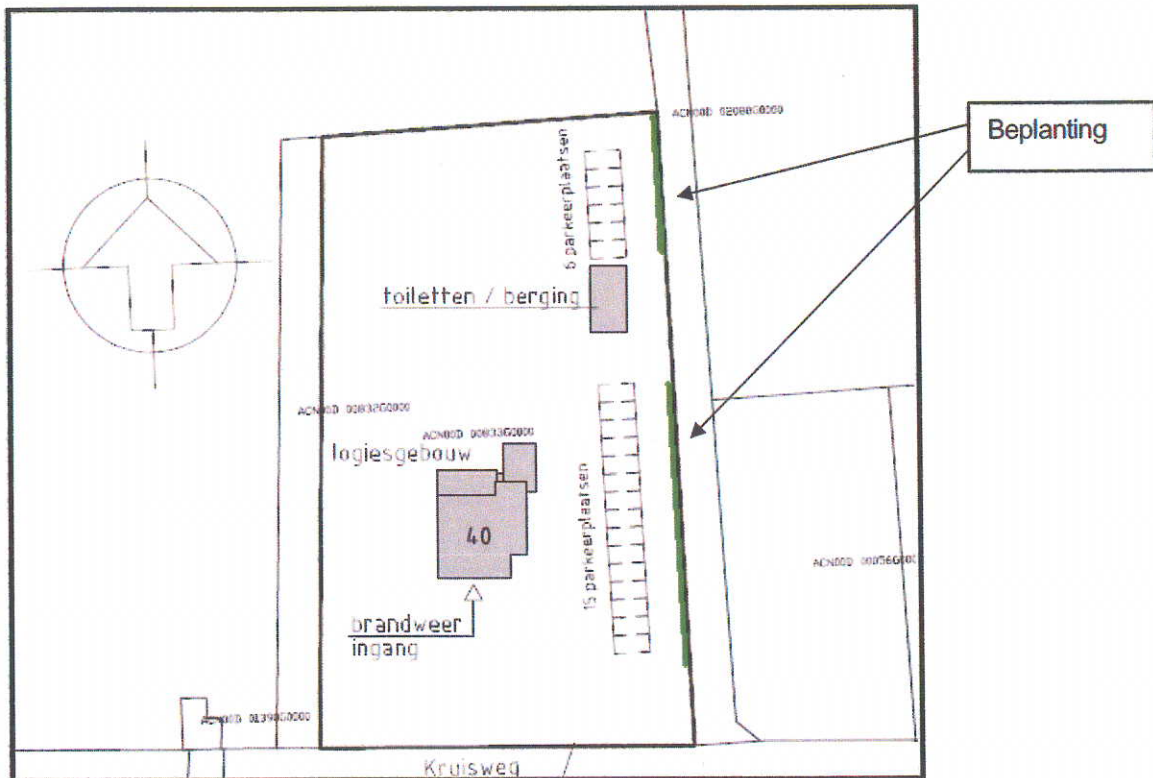
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		30
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 7: uitdraai NIBM-tool

Luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmerende factor voor onderhavig plan.

4.10 Verkeerskundige aspecten

Het project zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen aan de Kruisweg. Op het terrein worden 21 parkeerplaatsen gerealiseerd. Parkeren kan daarmee op het eigen perceel plaatsvinden. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd tussen de beplanting en de woning. De plaatsen zijn daarmee landschappelijk ingepast de omgeving. Waar nodig zal een verdere inpassing van de parkeerplaatsen plaatsvinden. Initiatiefnemer zal voorkomen dat er in de wegberm geparkeerd wordt. Hiermee is er geen overlast voor derden te verwachten. De gekozen insteek om de parkeerplaatsen achter de beplanting aan te leggen is akkoord bevonden.



afbeelding 8: situering parkeerplaatsen

4.11 Beschermd en beeldbepalende elementen

Blijkens de informatie afkomstig van cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is de bierbrouwerij en –proeverij als beeldbepalende gebouwen of elementen aangegeven. Onderhavig plan leidt niet tot nieuwe gebouwen of bouwwerken. Het plan zal derhalve geen negatieve effecten hebben op deze gebouwen, derhalve zal er van aantasting van deze elementen door het onderhavige project geen sprake zijn.

Het pand zelf is een villa uit de jaren dertig. Deze is niet opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project. In de omgeving zijn ook geen andere monumenten aangewezen. Hierop zal het project dan ook geen effect hebben. Het realiseren van het plan zal leiden tot interne wijzigingen. Deze zullen geen negatief effect hebben op de fraaie uitstraling van het pand. Het is ook het uitdrukkelijke voornemen van initiatiefnemer om het pand de huidige uitstraling te laten behouden.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het betreft hier de omvorming van een woning in een horecagelegenheid met een pension. De activiteiten komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Voor de realisatie van het plan dient een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan doorlopen te worden.

Bij deze procedure bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om op basis van artikel 6.1 Wro een verzoek tot planschade in te dienen, indien zij denken, in casu door af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, schade te lijden die redelijkerwijs niet voor eigen rekening dient te blijven. Het risico op een vergoeding tot planschade hoort bij de afweging van de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Bij toekenning van een planschadeclaim is de gemeente verplicht een schadebedrag aan de eiser uit te keren. Dergelijke claims zijn kosten waarvan de gemeente Venlo van oordeel is dat dit niet voor hun rekening behoren te komen. Het College van B en W heeft besloten om aan alle indieners van bouwplannen waarvoor een planologische afwijking nodig is, een planschadeovereenkomst voor te leggen. Hierdoor wordt een economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Initiatiefnemers en gemeente Venlo hebben samen een planschadeverhaalovereenkomst ondertekend (Bijlage 5). Op het moment dat er een succesvolle planschadeclaim wordt ingediend bij de gemeente komt deze voor rekening van aanvrager. Er is derhalve geen risico voor de gemeentelijke kas.

6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN

6.1 Procedure

Realisatie van onderhavig project is slechts mogelijk wanneer in het kader van de planologische afwijking op basis van artikel 2.12 van de Wabo, de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb gevolgd is. Op enkele kleine punten wordt bij een planologische afwijking afgeweken van de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb. Het ontwerpbesluit wordt, naast publicatie ex artikel 3:12 Awb, geplaatst in de Staatscourant en langs elektronische weg verzonden. Tevens dient het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken te worden gezonden aan de diensten die zijn betrokken bij het te nemen besluit (Rijk, provincie, waterschapsbesturen en andere besturen met een belang). Voorts wordt melding gemaakt aan diegene die in de kadastrale registratie staat vermeld als zijnde eigenaar van het in het ontwerpbesluit begrepen gronden. In afwijking van de Awb kan een ieder zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beslist binnen 12 weken na de termijn van de ter inzage legging. In de gemeente Venlo is de bevoegdheid tot het nemen van een planologische afwijking gedelegeerd aan het college van Burgemeester en wethouders.

6.2 Overleg

Bij de voorbereiding van een planologische afwijking moet overleg gevoerd worden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van provincie en Rijk over projectbesluiten waarbij hun belang betrokken is. Hierop zijn een aantal uitzonderingen genoemd, deze zijn op dit project van toepassing.

Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg hebben een lijst samengesteld van gevallen waarin géén vooroverleg gepleegd hoeft te worden. Onder punt g. worden de gevallen genoemd van functies met gelijke of geringe effecten voor de omgeving. Deze situatie is in dit geval van toepassing. Vooroverleg met de Provincie Limburg is derhalve niet noodzakelijk.

De inspectie VROM heeft een lijst samengesteld met gevallen waarin vooroverleg gepleegd dient te worden. Deze lijst is per brief van 26 mei 2009 toegezonden aan alle Nederlandse gemeenten. Het gaat hier om gevallen waarin nationale belangen spelen. Komt een project of activiteit niet voor op deze lijst dan hoeft er geen vooroverleg plaats te vinden. Onderhavig project komt niet voor de lijst van de VROM inspectie. Er hoeft derhalve geen vooroverleg met het Rijk plaats te vinden.

Met het Rijkswaterstaat is vooroverleg gevoerd. Hiermee is voldaan aan de bepaling omtrent het vooroverleg.

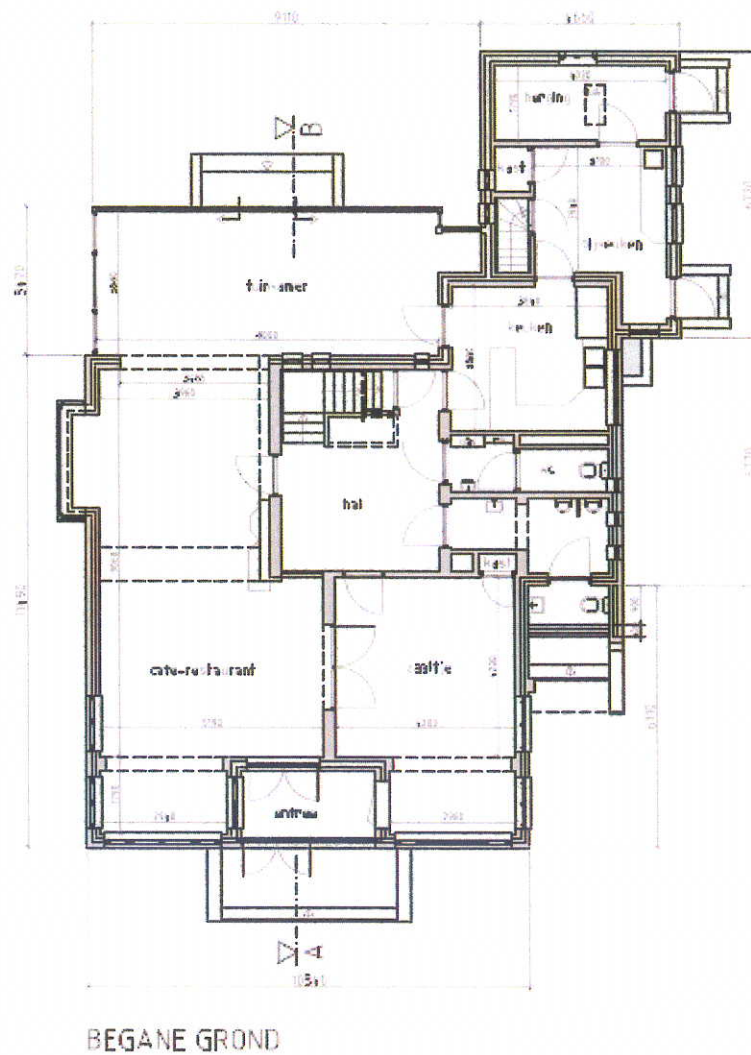
6.3 Planstukken

Ten behoeve van deze planologische afwijking gaat onderhavige ruimtelijke onderbouwing vergezeld van de reeds ingediende aanvraag om omgevingsvergunning.

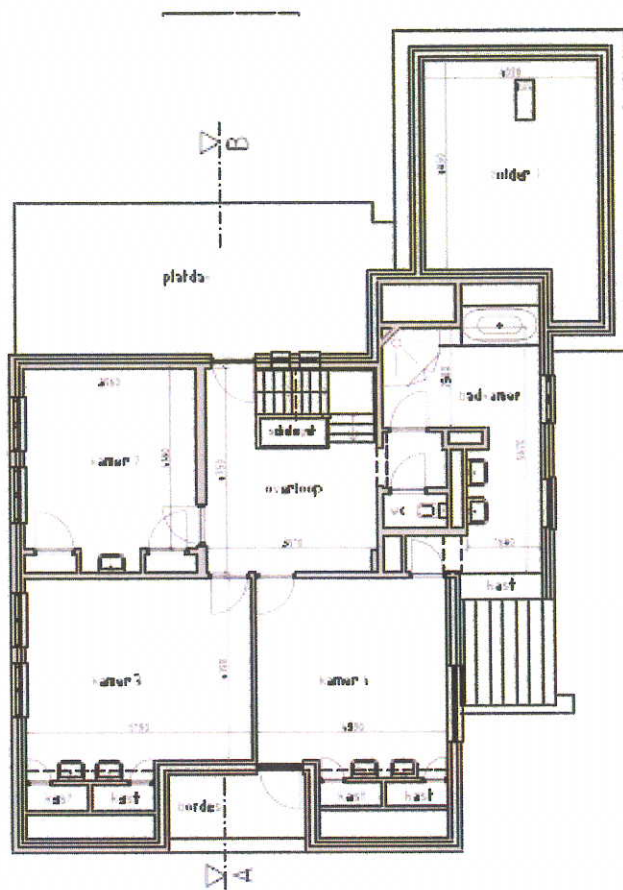
BIJLAGEN

1. Plattegrond toekomstige situatie
2. Natuurgegevens Natuurloket
3. Broedvogelgegevens Provincie Limburg
4. Vegetatiegegevens Provincie Limburg
5. Planschadeverhaalovereenkomst (separaat aangeleverd)

Bijlage 1: Plattegrond toekomstige situatie

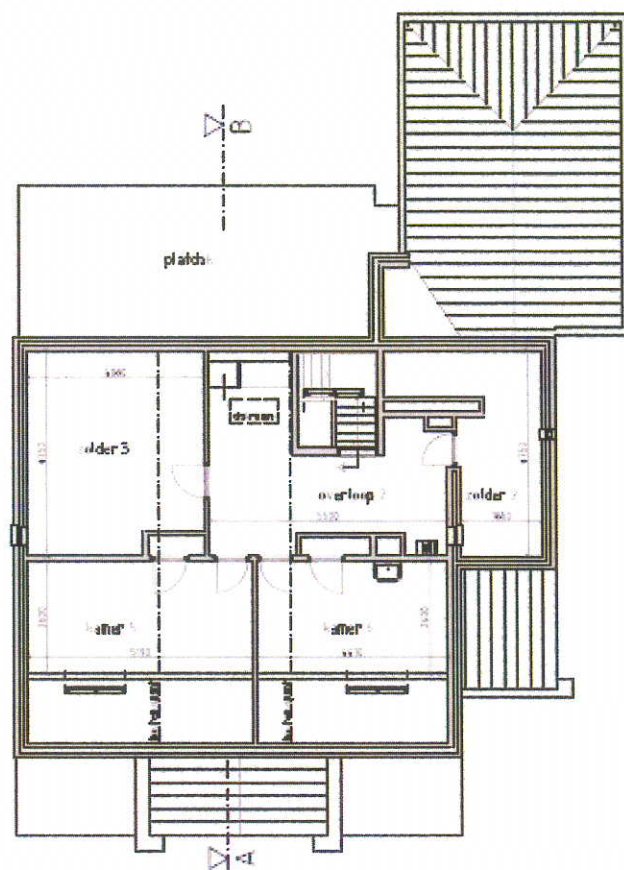


plattegrond begane grond



1 ste VERDIEPING

plattegrond 1^e verdieping



2e VERDIEPING

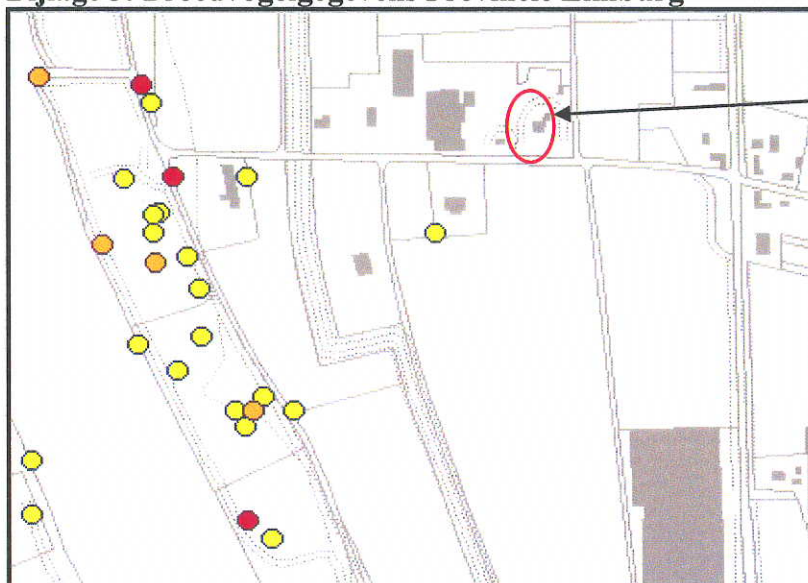
plattegrond 2^e verdieping

Bijlage 2: Natuurgegevens Natuurloket

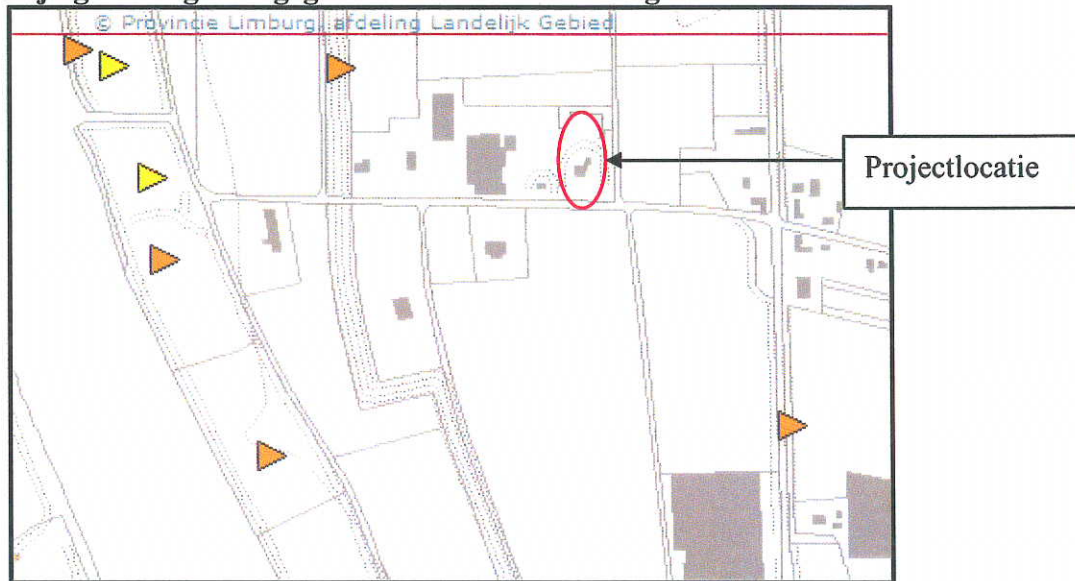
Rapportage voor kilometerhok X:209 / Y:388							
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	4	3		3	goed	-	1991-2007
Mossen					niet		1997-2007
Korstmossen					niet		1992-2007
Paddestoelen					niet		1992-2007
Zoogdieren	13	2		4	matig	51-100%	1997-2007
Broedvogels			32	6	goed	0%	1996-2007
Watervogels					redelijk	0%	96/97-06/07
Reptielen					niet		1992-2007
Amfibieën	3				redelijk	51-100%	1992-2007
Vissen		1		1	goed	0%	1992-2007
Dagvlinders					goed		1998-2008
Nachtvlinders					niet		1980-2008
Libellen				1	goed	0%	1993-2007
Sprinkhanen				0	goed		1993-2007
Overige ongewervelden					niet		1993-2007



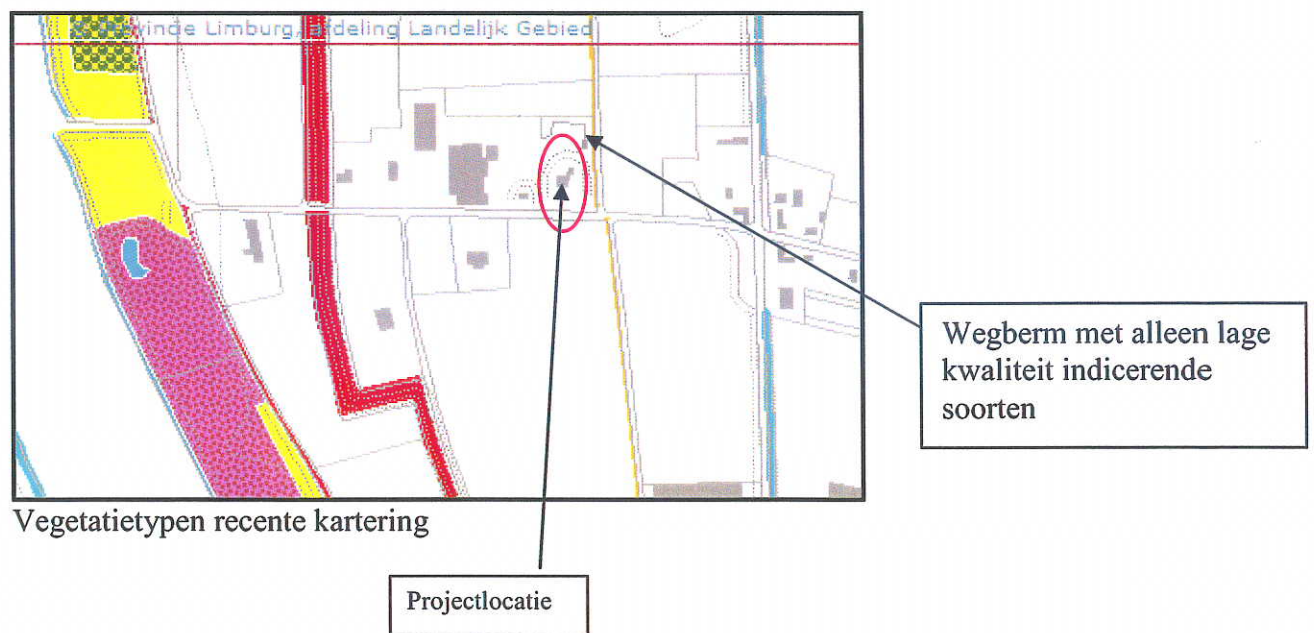
Bijlage 3: Broedvogelgegevens Provincie Limburg



Bijlage 4: Vegetatiegegevens Provincie Limburg



Beschermde soorten planten



Vegetatietypen recente kartering

Bijlage 5: Planschadeverhaalovereenkomst (separaat aangeleverd)