

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

NL.IMRO.0983.PJB2010020KRUISWE40-ON01

## **Inhoudsopgave**

	<b>pagina</b>
<b>1. INLEIDING</b>	
1.1. Aanleiding van het project	3
1.2. Huidige planologische regeling	3
1.3. Keuze van de procedure	3
<b>2. PROJECTBESCHRIJVING EN BESCHRIJVING LOCATIE</b>	
2.1. Projectbeschrijving	4
2.2. Beschrijving locatie	4
<b>3. BELEIDSKADER</b>	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
<b>4. ONDERZOEK</b>	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 Beschermd en beeldbepalende elementen	15
<b>5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	16
<b>6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN</b>	17
6.1 Procedure	17
6.2 Overleg	17
6.3 Planstukken	17
<b>BIJLAGEN</b>	

## **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. Het projectbesluit bestaat uit deze ruimtelijke onderbouwing, een verbeelding en de bijbehorende regels.

### **1.2 Huidige planologische regelingen**

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt vrijstelling gevraagd 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 projectbesluit te nemen of over te gaan tot een bestemmingsplanherziening.

### **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 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening een projectbesluit nemen om realisatie van het plan mogelijk te maken. Met deze procedure wordt ontheffing verleend 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 t.a.v. 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. De horecafunctie zal plaatsvinden op de begane grond van het gebouw. Hierbij kan gebruik worden van het gebouw of anderzijds het nieuwe terras dat gecreëerd wordt. Hierbij kan er wat gedronken worden of een maaltijd genuttigd. Het pension bevindt zich op de eerste en tweede verdieping (bijlage 1: toekomstige indeling gebouw). In totaal worden er maximaal 6 kamers gerealiseerd. 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 nog in te dienen aanvraag om bouwvergunning 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.

Er worden geen nieuwe gebouwen of bouwwerken gerealiseerd, alle functies worden binnen de bestaande bebouwing gecreëerd. Buiten wordt een terras en parkeerplaatsen aangelegd. Gezien de gunstige ligging van de locatie aan het fietsroutenetwerk is het initiatief een verbreding van de toeristisch recreatieve voorzieningen binnen de gemeente Venlo. Het horeca gedeelte van het bedrijf richt zich dan ook nadrukkelijk op fietsers, wandelaars, recreanten, etc. 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.

### **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 m<sup>2</sup>. 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.

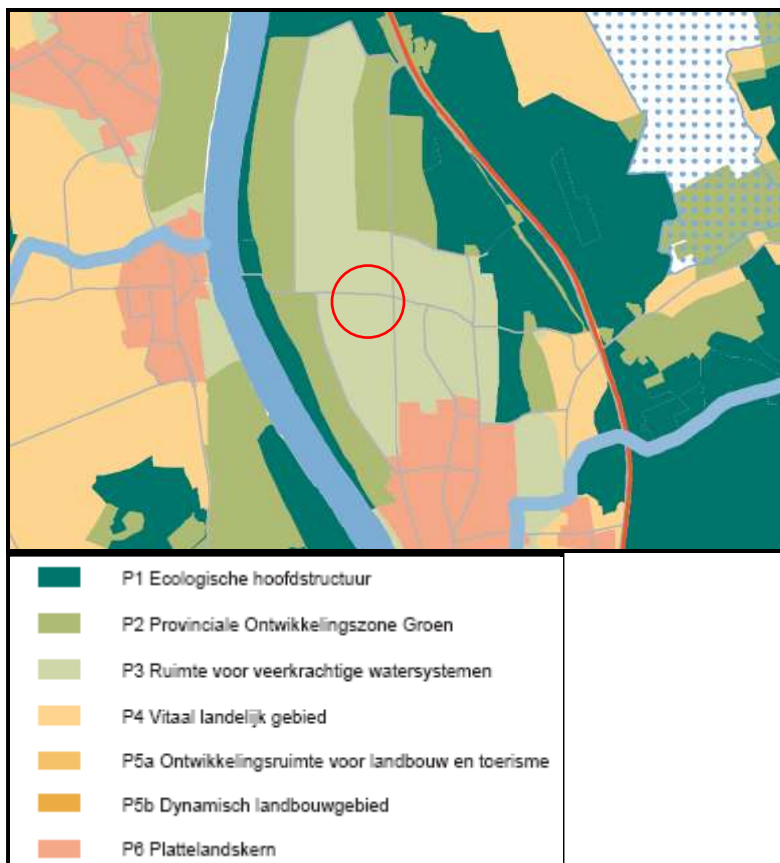
Het project behelst het omzetten van de bestemming van “Wonen” naar “Horeca”. Per saldo komt er geen bebouwing bij, aanwezige waarden in de omgeving zullen daarmee ook niet geschaad worden. Het project voldoet hiermee aan het beleid uit de Nota “Ruimte”.

## 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 verstering 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 verstering gepaard gaat. Het kwaliteitsmenu is daarmee niet van toepassing.

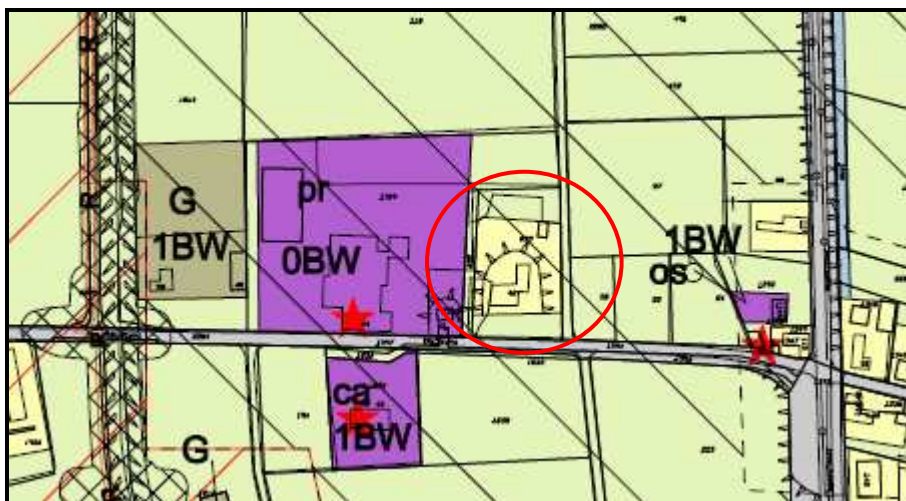
### 3.3 GEMEENTELIJK BELEID

#### 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. Derhalve is het nodig om een herziening van het bestemmingsplan door te voeren.



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 wegverkeerslawaai. 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.

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 pensioengasten. De lijst “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG schrijft een afstand voor van 30 meter tussen gevoelige objecten en de functie “Logies en drankverstreking”. 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..

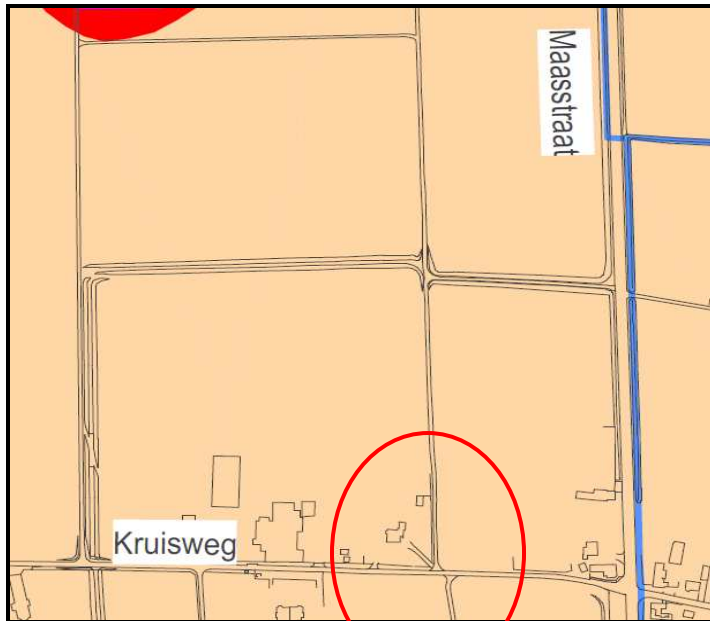
### **4.4 Leidingen en infrastructuur**

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 onderbouw 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 waterbergende 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. 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 m<sup>2</sup> 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. Hiermee dient rekening gehouden te worden in het plan. Daarnaast wordt geadviseerd om een vergunning in het kader van de Waterwet aan te vragen.

Uit verder overleg met de gemeente is er voor gekozen om de aanduiding ‘Stroomvoerend Winterbed’ en de daarbij behorende regels op te nemen in het plan. Daarnaast is gebleken dat volstaan kan worden met een melding in het kader van de Waterwet. Deze melding zal ingediend worden.

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 NO<sub>2</sub> maximaal 0,03 microgram per m<sup>3</sup> en 0,01 microgram PM<sub>10</sub> per m<sup>3</sup> bedraagt. De grens voor NIBM bedraagt 1,2 microgram voor zowel; NO<sub>2</sub> als PM<sub>10</sub>. 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

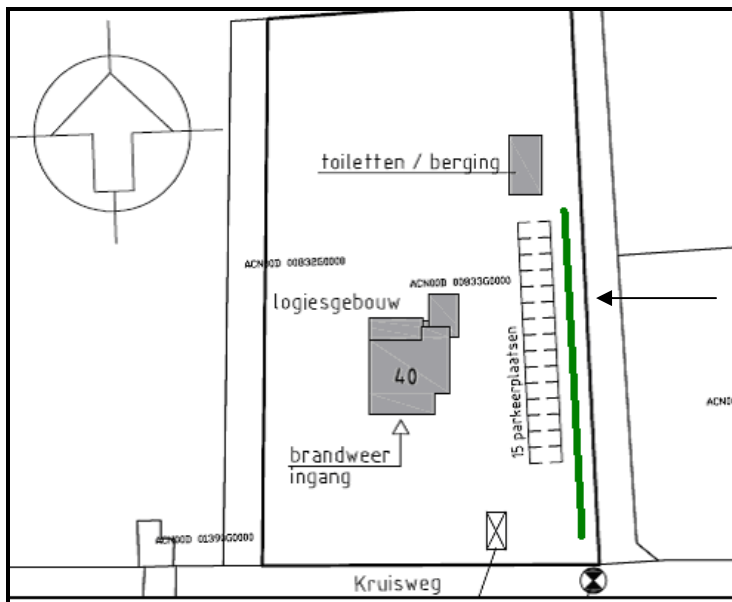
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		30
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,03
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Afbeelding 7: uitdraai NIBM-tool

Luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmerende factor voor onderhavig plan.

#### 4.10 Verkeerskundige aspecten

Het project zal leiden tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen aan de Kruisweg. Op het terrein worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd. Parkeren kan daarmee op het eigen perceel plaatsvinden. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd tussen de bestaande beplanting en de woning. De plaatsen zijn daarmee landschappelijk ingepast de omgeving. Waar nodig zal een verdere inpassing van de parkeerplaatsen plaatsvinden. Daarnaast zal initiatiefnemer zich inspannen om te voorkomen dat er in de wegberm geparkeerd wordt. Hiermee is er geen overlast voor derden te verwachten. Initiatiefnemer heeft hieromtrent afstemming gepleegd met dhr. Reutelingsperger van de gemeente Venlo. 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 projectbesluitprocedure doorlopen te worden.

Bij de een projectbesluitprocedure 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 wijziging 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 projectbesluit 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 voor 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 het projectbesluit ex art. 3.10 Wro, de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb gevolgd is. Voorafgaand aan de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb moet uitvoering worden gegeven aan art. 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo kennis dienen te geven van het feit dat ze een projectbesluit voorbereiden.

Op enkele kleine punten wordt bij een projectbesluitprocedure 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 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 projectbesluit gedelegeerd aan het college van Burgemeester en wethouders.

### **6.2 Overleg**

Op grond van artikel 5.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening 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. Onder lid 2 worden 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 het projectbesluit gaat de onderhavige ruimtelijke onderbouwing vergezeld van een verbeelding en regels.

## **BIJLAGEN**

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

## **REGELS**

## **VERBEELDING**

## REGELS

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

**plan:**

het projectbesluit 'Kruisweg 40 Arcen' van de gemeente Venlo;

**projectbesluit**

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0983.PJB2010020KRUISWE40-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

**verbeelding**

De verbeelding bij het projectbesluit 'Kruisweg 40 Arcen', bestaande uit de kaart .....

**aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

**aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;

**bebouwingspercentage:**

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

**bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

**bouwperceel:**

de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond behorende bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken;

**bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegelaten;

**bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**functie:**

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

**gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**horeca:**

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt;

**horeca categorie 3:**

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café;

**horeca categorie 5:**

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, al dan niet in combinatie met een restaurant. Daaronder wordt begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstekkers.

**maatschappelijke en culturele voorzieningen:**

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, religieuze, onderwijs-, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

**peil:**

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;  
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

**verbeelding:**

de analoge verbeelding met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad, waarop de bestemmingen van de in het plan aangewezen gronden zijn aangegeven;

**seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**voorgevellijn:**

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

**de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

**bebouwingspercentage:**

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan de te duiden gedeelte van de bestemming;

**breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

**de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

**de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

**de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

**de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

**de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Horeca

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca overeenkomstig de categorie die ter plaatse is aangeduid:
  - h1: horeca categorie 1;
  - h2: horeca categorie 2;
  - h3: horeca categorie 3;
  - h4: horeca categorie 4;
  - h5: horeca categorie 5;
- b. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoningen';
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen; met daaraan ondergeschikt:
- d. terrassen ter plaatse van de aanduiding 'terras';
- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding maximaal bebouwingspercentage is aangegeven;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan ter plaatse van de aanduiding gebouwhoogte is aangegeven.;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding bouwhoogte is aangegeven;
- e. de afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- f. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer dan 9 meter bedragen;
- h. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 800 m<sup>3</sup> bedragen;
- i. de goothoogte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, behorende tot de bedrijfswoning mag niet meer dan 3,3 meter bedragen;
- j. de bouwhoogte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, behorende tot de bedrijfswoning mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- k. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, behorende tot de bedrijfswoning, mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het maximale bouwpercentage niet mag worden overschreden.

3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen en dat terrasafscheidings niet meer dan 1,5 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel mag worden gerealiseerd, de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> mag bedragen en deze naar de achter de naar de weg gekeerde gevel wordt opgericht;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 12 meter bedragen.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing;

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van een goede milieusituatie;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;

- f. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

#### 3.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 20% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
- b. de afstand tot de perceelsgrens niet minder dan 3 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwperceel als bedoeld onder lid 3.2.1 onder d minder bedraagt dan 4 meter, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte.

#### 3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval het gebruik van de gebouwen en gronden voor:

- a. een ambachtelijk, industrieel en/of handelsbedrijf;
- b. prostitutie en/of seksinrichtingen;
- c. coffeeshops.

## **Artikel 4: Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed (dubbelbestemming)**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

*4.1.1 De voor Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed van de Maas aangewezen gronden, hebben naast de andere krachtens dit plan hieraan gegeven bestemmingen, primair een stroomvoerende functie.*

### **4.2 Bouwregels**

Voor zowel riviergebonden als niet riviergebonden activiteiten in het gedeelte van het rivierbed waarop het stroomvoerend regime van toepassing is, wordt alleen toestemming gegeven én nadat Rijkswaterstaat is gehoord, indien:

- a. Het een uitbreiding betreft van bestaande bouwwerken en het bestaande bebouwde oppervlak met dezelfde functie niet meer dan 10% wordt vergroot.
- b. Het een nieuwe ontwikkeling betreft dan wel vergroting van bestaande bouwwerken met dezelfde functie groter dan 10% betreft, met dien verstande dat:
  1. de uitbreiding / ontwikkeling uit bedrijfseconomisch oogpunt / continuïteit dan wel anderszins een zwaarwegend maatschappelijk belang betreft;
  2. er geen alternatief buiten het rivierbed is;
  3. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
  4. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
  5. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is; en de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn.

## Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

### Artikel 5 Overgangsrecht

#### 5.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 5.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 5.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

### Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het projectbesluit 'Kruisweg 40 Arcen'.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van .....

De voorzitter,  
.....

De secretaris,  
.....

## **VERBEELDING**