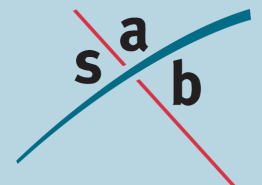


bestemmingsplan

Venlo-Zuid

Gemeente Venlo

Datum: 28 november 2012
Projectnummer: 80890.06
ID: NL.IMRO.0983.BPL2009011-VA01



INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Doel	2
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.4	Overzicht vigerende bestemmingsplannen	3
2	Bestaande situatie	4
2.1	Historische ontwikkeling	4
2.2	Bestaande situatie	5
2.3	Functionele structuur	5
3	Inventarisatie beleid	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Ruimtelijk beleid	7
3.3	Coffeeshops	17
3.4	Cultuurhistorie	17
3.5	Economie	18
3.6	Groen	18
3.7	Horeca	22
3.8	Milieu	23
3.9	Prostitutie	23
3.10	Sociaal-maatschappelijk	23
3.11	Sport en recreatie	24
3.12	Verkeer	26
3.13	Volkshuisvesting	28
3.14	Water	29
4	Randvoorwaarden	36
4.1	Inleiding	36
4.2	Cultuurhistorische waarden	36
4.3	Milieu	41
4.4	Kabels en leidingen	49
5	Planbeschrijving	50
5.1	Doelstellingen en uitgangspunten	50
5.2	Ontwikkelingen	54
6	Juridische aspecten	55
6.1	Inleiding	55
6.2	Inleidende regels	56
6.3	Bestemmingsregels	56
6.4	Algemene regels	64

6.5	Overgangs- en slotregels	66
6.6	Consequenties van het beleid	66
6.7	Handhaving	66
7	Uitvoerbaarheid	68
8	Overleg en inspraak	69
8.1	Overleg	69
8.2	Inspraak	69

**Bijlage 1: Verslag van voorverleg- en inspraakreacties
Voorontwerp-bestemmingsplan Venlo-Zuid**

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Binnen de gemeente Venlo is een lappendeken van bestemmingsplannen van kracht. Opvallend hierbij is dat een versnippering van plannen met name de kernen van de gemeente kenmerkt. Daarnaast zijn de vigerende bestemmingsplannen veelal (sterk) verouderd. Doordat de bestemmingsplannen niet meer actueel zijn kan de gemeente moeilijk ongewenste ontwikkelingen tegenhouden terwijl voor gewenste ontwikkelingen afwijkingprocedures vereist zijn. De gemeente Venlo heeft dan ook de wens om de circa 360 vigerende bestemmingsplannen te herzien en terug te brengen tot het overzichtelijke aantal van 35 bestemmingsplannen. Door de bestemmingsplannen integraal te herzien zal de gemeente een eenduidige systematiek voor de plannen toe kunnen passen. Daarnaast zal het beoogde beleid van de gemeente voor het grondgebied in actuele plannen worden verankerd.

Voor het gebied Venlo-Zuid heeft de gemeente Venlo behoefte aan een actueel en handhaafbaar planologisch-juridisch kader in de vorm van een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan dient vooral gericht te zijn op beheer van bestaande kwaliteiten en functies.

De gemeente Venlo heeft het proces om te komen tot een geactualiseerd bestemmingsplan gestandaardiseerd. Aan het eigenlijke bestemmingsplan gaan drie fasen vooraf. De eerste fase betreft de projectstart. De tweede fase van het gestandaardiseerde proces richting het bestemmingsplan is de inventarisatie. De derde fase betreft het formuleren van uitgangspunten voor het bestemmingsplan in een uitgangspuntennotitie. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Venlo-Zuid is ervoor gekozen om dit te integreren in de inventarisatiefase. Het opgestelde inventarisatierapport gaf derhalve tevens de ruimtelijk functionele vraagpunten aan die gelden binnen het plangebied. Ook kwamen de uiteindelijke keuzes en uitgangspunten voor het bestemmingsplan aan bod. Het inventarisatierapport vormt de basis voor het onderhavige bestemmingsplan.

Deze toelichting beschrijft de ontstaansgeschiedenis en de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied in hoofdstuk 2. Het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader komt in hoofdstuk 3 aan bod. De randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan worden in hoofdstuk 4 beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de doelstellingen en uitgangspunten voor het bestemmingsplan. De juridische aspecten, waaronder de plansystematiek, worden behandeld in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan, waarna tenslotte hoofdstuk 8 de inspraak en het vooroverleg behandelt.

1.2 Doel

Het uiteindelijke doel is om voor het plangebied te komen tot een actueel, uitvoerbaar en handhaafbaar bestemmingsplan. Dit planologisch-juridisch kader zal voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

- Overzichtelijk, toegankelijk en praktisch;
- Handhaafbaar;
- Conform het “Handboek opstellen bestemmingsplannen Gemeente Venlo, versie 2009;
- Digitaal raadpleegbaar;
- Uitwisselbaar en conform IMRO-standaard.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuiden van de kern Venlo. Het plangebied wordt globaal als volgt begrensd:

- Aan de westzijde: de Maas, deze valt nog binnen het plangebied;
- Aan de zuidzijde: de Hagerhofweg, deze valt binnen het plangebied, de Onderste Molenweg (valt deels buiten het plangebied) en de zuidzijde van de bebouwing en bosrand aan de Onderste Molenweg;
- Aan de oostzijde: de Sloterbeekstraat, en de Amnesty Internationalstraat en de spoorlijn Venlo – Roermond (gedeeltelijk);
- Aan de noordzijde: de Theemsstraat, de Tegelseweg (gedeeltelijk), de Roermondsestraat de Sloterbeekstraat (allen binnen het plangebied).



Figuur 1: Globale begrenzing plangebied

1.4 Overzicht vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied zijn momenteel de volgende bestemmingsplannen en bijbehorende partiële herzieningen van toepassing:

Naam bestemmingsplan		Vastgesteld door Raad	Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten
Hagerhof-Oost		29-06-1982	05-07-1983
	2 ^e wijz. uitsluiting cat. A inr. Wgh	27-06-1990	23-10-1990
Hagerhof-West globaal plan		22-06-1977	30-01-1978
	1 ^e wijz. verhoging bebouwingsdichtheid	28-04-1982	23-11-1982
	2 ^e wijz. uitsluiting categorie A inr. Wgh	27-06-1990	23-10-1990
Centrum-Zuid		27-04-1994	15-11-1994
	Centrum-Zuid Maaswaard locatie A	30-10-1995	02-01-1996
	Centrum-Zuid Sinselveld	23-10-1995	02-01-1996
	Centrum-Zuid Hagerbroek-Noord	24-05-1996	16-07-1996
	Centrum-Zuid Hagerbroek-Oost	09-02-1998	14-04-1998
	Centrum-Zuid Hagerbroek-Zuid	20-05-1996	02-07-1996
	Centrum-Zuid Hagerbroek-Midden	13-11-1995	02-01-1996
	Centrum-Zuid Drost	23-03-1998	14-04-1998
	Sloot, deelgebied K Centrum-Zuid	06-03-2001	29-05-2001
	Hagerbroek DuBo	18-02-2003	15-04-2003

Totdat het bestemmingsplan “Venlo-Zuid” in werking treedt, blijven deze bestemmingsplannen vigeren voor het plangebied.

Voor een gedeelte van de Maas dat binnen het plangebied valt is geen bestemmingsplan van kracht. Daar is de bouwverordening van toepassing.

2 Bestaande situatie

2.1 Historische ontwikkeling

Na het verlenen van de stadsrechten in 1343 werd de vesting Venlo in de loop van de daarop volgende eeuwen steeds verder uitgebreid en versterkt. De eerste ommuring van de stad kwam rond het einde van de veertiende eeuw gereed. Omstreeks 1500 werd buiten de muur een aarden wal aangelegd, compleet met rondelen. Daaromheen werd een gracht gegraven. Ongeveer een eeuw later werden de rondelen vervangen door bastions en werd de buitenkant van het verdedigingswerk versterkt door de aanleg van taluds en bevestigde wegen. In de 18^e eeuw was Venlo een moderne vestingstad, die beantwoordde aan alle vestingbouwkundige eisen van die tijd.



Figuur 2: Venlo in het begin van de 19^e eeuw

Zodra in 1867 besloten was dat Venlo geen vestingstad meer was, werd de afbraak van de knellende wallen met grote voortvarendheid ter hand genomen. De afbraak van de vestingwallen ging gepaard met een sterk groeiende bouwactiviteit. Vanaf 1874 kwam eerst de bebouwing van de vrijgekomen kavels aan de Kaldenkerkerweg, daarna sinds 1878 volgde woningbouw ten zuiden van de voormalige Roermondsepoort.

De spoorlijn Venlo-Eindhoven die in 1865 was aangelegd over de binnenste vestingwal is nog steeds een barrière tussen Venlo-Zuid en de rest van de stad.

In 1872 werd een eerste uitbreidingsplan van de stad vastgesteld. Hiermee werd bebouwingsuitbreiding buiten de oude vestingstad mogelijk. Het plan omvatte onder andere het gebied ten zuiden van het spoorwegstation tot aan de Tegelseweg. De uitbreiding werd tussen 1872 en pakweg 1900 vrijwel volledig uitgevoerd. In eerste instantie kwamen in Venlo-Zuid voornamelijk arbeidershuizen en lintbebouwing langs de uitvalswegen. Het spoorwegemplacement vormde en vormt echter een belangrijk obstakel in de verbinding met de binnenstad.

In 1911 werd een nieuw uitbreidingsplan ontworpen. In de loop der jaren verschenen hier allerlei vormen van bedrijvigheid zoals een slachthuis en een groenteveiling. Niet veel later - in 1914 - werd hier de eerste parochiekerk buiten de oude stad gebouwd, de door P.J.H. Cuypers ontworpen Onze Lieve Vrouwekerk.

Een belangrijke naoorlogse ontwikkeling vormt de nieuwbouwwijk Venlo-Zuid uit de jaren zeventig en tachtig van de twintigste eeuw waarbij het gebied tussen de Tegelseweg en de nieuw aangelegde Professor Gelissensingel werd volgebouwd. Van recenter datum is het plan Venlo-Centrum-Zuid waarbij een deel van het gebied wordt heringericht en nieuwe woonwijken richting het zuidoosten worden gerealiseerd.

2.2 Bestaande situatie

In de jaren tachtig van de vorige eeuw onderzocht Venlo de mogelijkheid om sanering van de bedrijvigheid in Venlo-Zuid te combineren met stadsvernieuwing en woningbouw. In nauw overleg met het ministerie van VROM slaagde het gemeentebestuur erin deze ambitie te vertalen in een VINEX-opdracht. Begin jaren negentig sloot Venlo daartoe een samenwerkingsovereenkomst met het ministerie, de provincie en een vijftal externe marktpartijen. Doel was om in totaal 1.600 woningen te realiseren en 15.000 m² kantoorruimte. In 1994 vonden de eerste bouwactiviteiten plaats, die naar verwachting nog tot en met 2012 zullen voortduren.

In 2003 raakte de oude spoorrand van Venlo-Zuid al aardig ontrafeld en zijn de grote bedrijven naar bedrijventerrein Trade Port West verhuisd. Een ringweg houdt de buurt toegankelijk en vrij van doorgaand verkeer. Het oude kerkhof is opgenomen in een park met speelgelegenheid. Ruim driekwart van de 1.600 geplande woningen in Hagerbroek en aan de Maaskant is inmiddels gebouwd, naast wat in Sinselveld aan stadsvernieuwing gerealiseerd is.

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Wonen

Het overgrote deel van het plangebied heeft een woonfunctie. In het zuidoosten van het plangebied zijn grote, vrijstaande woningen op ruime kavels gelegen. Verder komen binnen het plangebied zowel vrijstaande als twee-onder-een-kap- en rijwoningen voor. Hoe meer naar het noorden van het plangebied,

des te meer aaneengesloten de bebouwing. Ook gestapelde woningbouw komt voor in het plangebied.

Aan de Zuidsingel/Rodestraat is bestaande bebouwing afgebroken, nieuwbouw is reeds in gang gezet. Een woonbestemming wordt voor deze locatie opgenomen conform bouwplan.

2.3.2 Bedrijvigheid

Verspreid in het plangebied komen enkele bedrijven voor, met name in de buurt van de randen van het plangebied. Aan de zuid- en oostrand is deze bedrijvigheid iets grootschaliger.

2.3.3 Voorzieningen

Venlo-Zuid is een gebied waarin relatief veel voorzieningen voorkomen. Met name in het noordwesten van het plangebied, rondom de Roermondsestraat, de Sloterbeekstraat en de Zuidsingel. Hier zijn het met name (kleinschalige) winkelveorzieningen, enkele horecaveorzieningen en kantoren. Daarnaast bevinden zich dergelijke voorzieningen ook verspreid door het plangebied, tussen de overwegende woonbebouwing.

In het plangebied liggen ook meerdere (grootschalige) maatschappelijke voorzieningen. Het gaat dan onder andere om enkele basisscholen, zorgvoorzieningen en religieuze voorzieningen.

Binnen het plangebied zijn ook meerdere sportvoorzieningen gelegen.

Door de herinrichting van de Van Nijvenheimstraat en de verplaatsing van de supermarkt van de Zuidsingel naar de Van Nijvenheimstraat is verder invulling gegeven aan de nagestreefde concentratie van voorzieningen op dit plek.

2.3.4 Groen

In het oostelijk deel van het plangebied ligt het Beatrixpark. Binnen dit park is ook een kleine speeltuin gelegen, evenals een kleine begraafplaats. Verder is langs de Professor Gelissensingel, de Hagerhofweg en de Guliksebaan structureel groen gelegen en tevens verspreid binnen de woonwijken. Langs de Guliksebaan, in het Beatrixpark en in het gebied tussen de Maas en de Professor Gelissensingel is oppervlaktewater aanwezig. Binnen verschillende groenvoorzieningen zijn tenslotte speelvoorzieningen gelegen.

2.3.5 Verkeer

De Hagerhofweg en de Tegelseweg zijn de belangrijkste ontsluitingswegen van het plangebied. Daarnaast zijn ook de Professor Gelissensingel en de Guliksebaan/Amnesty Internationalstraat belangrijke wegen binnen het plangebied. De overige wegen hebben meer de functie van woonstraten. Door de oostzijde van het plangebied loopt tevens de spoorlijn Venlo - Roermond. Tevens loopt er een spoorlijn richting Duitsland door het plangebied.

De verkeersstructuur is de laatste jaren ingrijpend gewijzigd. Zo is de Sloterbeekstraat doorgetrokken naar de Roermondsepoort, is de Roermondsestraat afgesloten van de Roermondsepoort en is de Professor Gelissensingel doorgetrokken naar de Eindhovenseweg.

3 Inventarisatie beleid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid aan bod. Het beleid wordt beschreven per specifiek onderwerp. Deze beleidsstukken vormen het beleidskader waarbinnen dit bestemmingsplan moet passen.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit geda-teerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvin-den. In 2011 is de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ter inzage gelegd. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastruc-tuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Mi-litaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pie-ken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, be-reikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, be-langen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middel-lange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het re-sultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hier-voor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigings-klimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) ener-gievoorziening en de energietransitie;

- Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
- Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;

Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Opgaven van nationaal belang die specifiek genoemd worden voor Venlo zijn het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. uitvoering Programma Hoogfrequent Spoorvervoer). Een van de bestuurlijke prestatieafspraken is het uitvoeren van onderzoek naar ruimtelijke en infrastructurele opgaven rond de Greenport Venlo.

Voorliggend bestemmingsplan betreft bestaand stedelijk gebied. Derhalve is sprake van efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4) en sluit dit plan aan bij de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2006)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) is vastgesteld op 22 september 2006 ter vervanging van het POL uit 2001. In 2008 heeft naar aanleiding van de invoering van de Wet ruimtelijke ordening een actualisatie van het POL2006 plaatsgevonden. Ook in 2010 en 2011 hebben actualisaties plaatsgevonden.

Het POL2006 is zowel een streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidplan als een verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid.

Het POL2006 is een plan op hoofdlijnen. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor de onderwerpen waar de Provincie een duidelijke rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. Het gehele plan staat in het teken van een actieve bijdrage aan de duurzame ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg. In het eerste hoofdstuk wordt deze ambitie nader toegelicht. Daarna wordt ingegaan op Limburg in een ruimer verband, waarbij rekening gehouden wordt met de (inter-)nationale ligging van de provincie. Tot slot gaat het POL2006 in op de wijze waarop binnen Limburg duurzaam en efficiënt kan worden ingespeeld op ontwikkelingen van de verschillende ruimte gebruikende functies. In dit deel wordt ingegaan op de stedelijke en landelijke kwaliteiten en de verschillende stadsregio's en landelijk gebied regio's. Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden voor deze gebieden negen perspectieven onderscheiden. Op kaart 1 van het POL2006 zijn de perspectieven aangegeven. Op de volgende pagina staat een uitsnede van de kaart met perspectieven.

Voor de onderwerpen 'natuurlijke waarden', 'economie en mobiliteit' en 'leefomgeving' heeft de provincie een specifieke ambitie en rol.

Natuurlijke waarden

Bij het onderwerp 'natuurlijke waarden' maakt de provincie Limburg onderscheid in de aspecten natuur, water, stilte, veiligheid en kwaliteit van lucht en bodem en landschap en cultuurhistorie. Het Limburgse platteland bevat veel natuurlijke kwaliteiten. In verhouding tot de rest van Nederland is echter sprake van een zwaar belast milieu. Bovendien staan de kwaliteiten van landschap, watersysteem en natuur onder druk door onder meer versnippering, verontreiniging, vervlakking, uniformering en verdroging. De hoofdlijn van beleid luidt dat in Limburg bij alle natuurlijke voorraden een basiskwaliteitsniveau aanwezig moet zijn, waarbij voor de langere termijn naar een hoger kwaliteitsniveau wordt gestreefd. Het precieze kwaliteitsniveau is afhankelijk van het onderwerp, het specifieke gebied en de functie die daaraan is toegekend. Dit brengt met zich mee dat niet overal in Limburg hetzelfde kwaliteitsniveau aanwezig kan en hoeft te zijn. Deze differentiatie en variatie dragen bij aan de totale kwaliteit van de provincie.

Economie en mobiliteit

Wat betreft 'economie en mobiliteit' is de ambitie om welvaart en werkgelegenheid in Limburg op een hoog niveau te brengen en te houden. Daarbij dragen goed bereikbare economische kerngebieden, met voldoende ruimte van de kwaliteit waar bedrijven om vragen, bij aan de versterking van de concurrentiepositie van Limburg. Goede bereikbaarheid is essentieel voor de ontwikkeling van de Limburgse economie, maar ook onmisbaar voor een goed functionerende samenleving met veel maatschappelijk verkeer. De ambitie voor het aspect mobiliteit is het werken naar een betrouwbaar, vlot, veilig en duurzaam vervoer van mensen, goederen en informatie. Een gericht aanbod van mobiliteitsvoorzieningen van de zijde van de overheid en door een efficiënt gebruik van de voorzieningen door burgers en bedrijven garandeert een optimale bereikbaarheid. Hierbij zet de provincie in op een selectieve bereikbaarheid. Niet alles kan en hoeft even goed bereikbaar te zijn, zeker niet voor alle vormen van vervoer. De stadsregio's en economische kerngebieden moeten vanwege de concentratie van economische en sociale activiteiten zeer goed bereikbaar zijn, zeker met het openbaar vervoer. De prioriteit ligt daarom bij de economische bereikbaarheid.

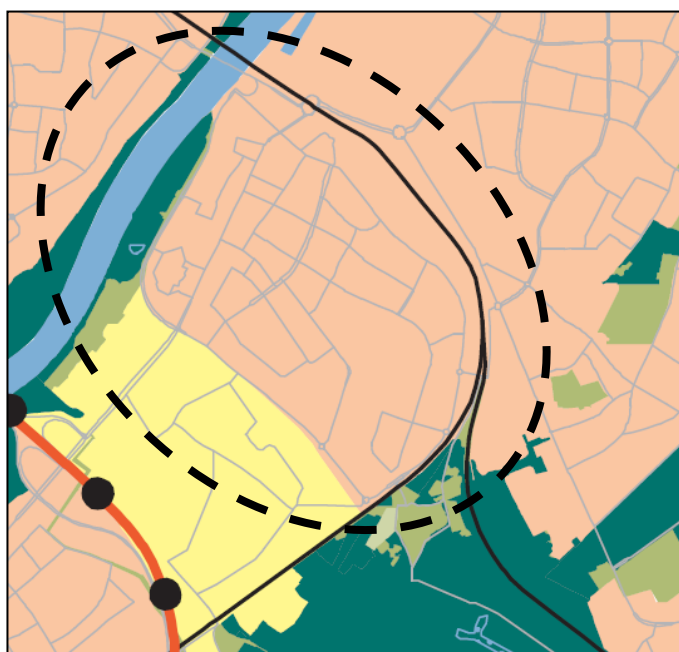
Leefomgeving

Het onderwerp 'leefomgeving' is vooral van toepassing op het plangebied Venlo-Zuid. Dit onderwerp omvat de aspecten milieu, wonen, sociale kwaliteit, culturele voorzieningen en het waterbeheer in de bebouwde omgeving.

Speerpunten in het woonbeleid zijn herstructurering, een goede inpassing van nieuwe woningbouwlocaties, variatie in woonmilieus, op doelgroepen gerichte nieuwbouwdifferentiatie en duurzaam bouwen. Om voldoende ruimte voor water te bewaren met het oog op klimaatverandering maar ook vanuit landschappelijke en ecologische waarden, moeten uiterwaarden en beekdalen zoveel mogelijk gevrijwaard blijven van bebouwing.

Op kaart 1 van het POL is het grootste deel van het plangebied aangegeven als "P9 - Stedelijke bebouwing" (roze). Het perspectief "Stedelijke bebouwing" omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkelvoorzieningsgebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. De verstedelijkingsopgave wordt zover mogelijk in dit gebied opgevangen door middel van herstructurering en inbreiding. Hierbij moeten de randvoorwaarden vanuit het watersysteem in achtgenomen worden.

Daarnaast is een klein deel van het plangebied aangemerkt als "P1 - Ecologische hoofdstructuur" en is de Maas aangegeven als "Water". De spoorlijn vormt de grens van het plangebied.



Figuur 3: Uitsnede kaart 1 van het POL

3.2.3 Strategische Visie Venlo 2030

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

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

1. Stad van actieve mensen
2. Innovatieve en excellente stad
3. Venlo internationaal
4. Centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart
5. Veelzijdige stad in het groen

De geschetste thema's en ambities zijn samengetrokken tot een drietal scenario's waarin duidelijk herkenbare accenten worden gezet. Tijdens het besluitvormingsproces over de strategische visie in de gemeenteraad is een aantal elementen uit deze drie scenario's samengevoegd tot een samengesteld scenario, 'Venlo Kansestad' (Je maakt het in Venlo). Dit is het scenario waarvoor de gemeenteraad zich raadsbreed heeft uitgesproken.

Een scenario geeft aan waar in de komende jaren het accent op zou moeten komen te liggen en waar dus nieuwe inhoudelijke impulsen of heroverwegingen ten aanzien van het gemeentelijk beleid nodig zijn.

De oorspronkelijke drie scenario's waren: Netwerk Venlo; Woonkamer Venlo en Atelier Venlo.

Individuele ontplooiing en participatie, innovatiekracht en een aantrekkelijk woonklimaat zijn de belangrijkste karakteristieken van dit door de gemeenteraad gekozen samengesteld toekomstscenario.

Het Cradle to Cradle-gedachtengoed is geen doel op zich zelf maar een onderscheidend kwaliteitsaspect van de bestaande regionale bedrijvigheid. Innovatiekracht is daarmee het vermogen om, geïnspireerd door C2C, de bestaande activiteiten, logistiek, agribusiness en ICT kwalitatief te verbeteren. Recreatie en toerisme hebben, zeker op de kortere termijn, enige economische potentie. De eerder genoemde bestaande bedrijvigheid geeft ook in de toekomst echter de toon aan. Met name ligt er een opgave ten aanzien van het behouden en verdere versterking van de kennisintensieve bedrijvigheid. En hoewel de populatie in de stad meer dan gemiddeld genomen laaggeschoold is, is de verwachting dat dit ook leidt tot additionele werkgelegenheid voor deze groep inwoners.

Individuele ontplooiing is een belangrijke voorwaarde voor maatschappelijke participatie en volwaardige deelname aan de gemeenschap. Investerings- en activiteiten zijn met name daarop gericht.

Gelet op de gewenste ontwikkeling van de stad en de relatief gunstige regionale economische uitgangspositie is de langere termijn bevolkingsdaling, vanuit het oogpunt van arbeidsmarktperspectief en behoud van voorzieningenniveau, niet gewenst. Stabilisatie en (waar mogelijk lichte) groei wordt nagestreefd.

Venlo is daarmee in 2030 een 100.000+-stad met bijbehorende en beeldbepalende voorzieningen en traditionele bedrijvigheid rondom de clusters logistiek en agribusiness en de toepassing van de principes van C2C.

Venlo is een gemeenschap waarin iedere inwoner (individueel) wordt uitgedaagd om een bijdrage te leveren en waarin 'zelf doen' maatgevend is. De gemeenschap staat open voor nieuwkomers en nodigt mensen uit om daarin actief deel te nemen en een bijdrage te leveren, overigens met behoud van ieders eigen identiteit.

De stad kent een breed aanbod van hoger onderwijs en academische opleidingen. Mede dankzij deze ontwikkeling hebben zich veel jonge gezinnen en hogeropgeleide kenniswerkers in de stad gevestigd.

Onderhavig bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Alleen lopende initiatieven waarvan de haalbaarheid reeds is aangetoond zijn meegenomen. De Strategische Visie Venlo 2030 vormt derhalve geen toetsingskader voor het bestemmingsplan. Indien in de toekomst in het plangebied ontwikkelingen worden overwogen dient wel getoetst te worden aan de Strategische Visie Venlo 2030.

Voor het plangebied Venlo-Zuid zijn vooral de thema's 'stad van actieve mensen' en 'veelzijdige stad in het groen' van belang.

3.2.4 Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015

De "Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015, gewijzigd n.a.v. de nieuwe Wro 2008" (vastgesteld 25 maart 2009), is het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Deze visie is gebaseerd op een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociaal culturele waarden

van de gemeente Venlo. De Structuurvisie is daarmee het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen in Venlo. De doelstellingen in de visie hebben betrekking op drie thema's:

- 1 Centrumstad in een grenzeloze regio
- 2 Leefbare stad
- 3 Stad in het Maasdal

Ad 1

Venlo heeft de ambitie om zich te profileren als een centrumstad, met een dienstverlenende functie, voor zowel Noord en Midden Limburg als het aangrenzende voorland van het Duitse Ruhrgebied, op het gebied van openbaar bestuur, onderwijs, gezondheidszorg en cultuur, en om continuering van haar functie als Euregionaal logistiek en distributiecentrum. De stad heeft ook een centrumfunctie op het gebied van werkgelegenheid, agrologistiek, detailhandel, toerisme en evenementen. De aansluiting van Venlo op regionale en nationale infrastructuur is voor dit thema van belang.

Ad 2

Een leefbare stad is een stad waar bewoners en bedrijven vorm kunnen geven aan een eigen plek, waar met genoeg gewoond en gewerkt kan worden en waar het aangenaam is om te verblijven. In de fysiek ruimtelijke ontwikkeling van Venlo gaat het om huisvesting en dagelijkse voorzieningen (detailhandel, commerciële dienstverlening, ambacht en nijverheid, zorg, onderwijs, sport en recreatie) afgestemd op behoeften van diverse leeftijdsgroepen en leefstijlen, de bereikbaarheid van buiten de directe woonomgeving gelegen voorzieningen, werkgelegenheid en recreatiegebieden, en een veilige, goed beheerde en afwisselende omgeving.

Ad 3

Venlo hecht belang aan de ontwikkeling van natuur-, recreatie- en agrarische gebieden. Er moet ook aandacht en waardering zijn voor het culturele erfgoed dat sterker in het voetlicht moet komen. Het streven naar behoud heeft zowel te maken met het doorgeven van kwaliteiten naar toekomstige generaties, als ook het besef dat de mens onderdeel is van een kwetsbaar ecologisch systeem dat mede in het ruimtelijk beleid bescherming vereist.

Om de gewenste doelstellingen te kunnen realiseren heeft de gemeente Venlo gekozen voor het structuurconcept "Krachtige kernen in een robuust casco". Dit structuurconcept gaat uit van het handhaven van de afzonderlijke woon- en werkkernen in een stedelijk netwerk, gescheiden door groene zones met een hoge ecologische en recreatieve waarde.



Figuur 4: Uitsnede kaart Leefbare stad

Binnen het thema “Leefbare stad” is het grootste deel van Venlo-Zuid aangeduid als Tuinstedelijk. Daarnaast is het deel van het plangebied dat langs het spoor gelegen is, aangeduid als Stedelijk wonen/werken en is de Tegelseweg aangegeven als Stadsstraat.

Het tuinstedelijk woonmilieu is te vinden in planmatig tot ontwikkeling gebrachte woongebieden met een hoog aandeel gestapelde woningbouw. De gebieden zijn opgezet volgens functionalistische traditie. Er is veel beeldbepalend openbaar en toegankelijk groen. De structuur van de gebieden is gebaseerd op sociale theorieën over gezinsontwikkeling en spreiding van voorzieningen binnen woongebieden. Parkeren gebeurt hoofdzakelijk in de openbare ruimte. Een aantal van deze gebieden maken traditioneel deel uit van een parochiale plattegrond. De samenhang van dergelijke gebieden met de kerkelijke bebouwing is vaak nog te herleiden. Er is nauwelijks sprake van functiemenging.

Het stedelijk wonen-werken milieu krijgt gestalte in de perifeer gelegen zone rondom het stedelijk centrum van Venlo. Dit woonmilieu biedt stedelijk wonen in een diversiteit aan typologieën. Het historisch karakter van dit gebied is herkenbaar in architectuur waarbij vaker sprake is van projectmatige aaneengesloten ontwikkelingen. Functiemenging is meer beperkt, van oudsher gaat het hier meer om ambachtelijke bedrijven, bijzondere winkels en kleinschalige kantoren. Parkeren op straat bepaalt het beeld, er wordt echter ook gedeeltelijk op eigen erf of kleine parkeerplaatsen geparkeerd. Straatprofielen zijn over het algemeen zonder voortuinen, de inrichting van de openbare ruimte is afwisselend gericht op wonen met speelvoorzieningen of werken. Kleine stedelijke groenvoorzieningen vormen plaatselijk contrasten. Het gebied is goed ontsloten met openbaar vervoer. Bewoners accepteren de drukte die in de omgeving aanwezig is, echter buiten werktijden is het rustig en overzichtelijk.

Stadsstraten zijn onderdeel van de oude radiale en parallelle wegenstructuren. Bebouwing hierlangs is historisch gegroeid, en is overwegend kleinschalig en perceelsgewijs. Grote individuele verschillen in architectuur maken de ontwikkeling afleesbaar en bepalen de karakteristiek. Historisch gezien is er sprake van menging van functies en een voortdurende opeenvolging doordat functies “uit hun jasje” groeien. Enige overlast van bedrijvigheid en verkeer is geaccepteerd. De inrichting van de openbare ruimte is gericht op veilige doorstroming. Lange zichtlijnen en markante gebouwen bepalen de stadsstraat in de stedelijke plattegrond. Het groenbeeld wordt bepaald door bomenrijen in de straat.

Voor het realiseren van de ambities van het thema “Stad in het Maasdal”, het bouwen aan het Robuuste Casco, is de definitie van het begrip Robuustheid van belang. Robuustheid gaat over kracht, over weerstand kunnen bieden tegen ongewenste veranderingen en het opnemen van gewenste ontwikkelingen.

Voor de realisatie van een robuust casco is het noodzakelijk dat:

- De kenmerken van de kernen, hun historische en functionele karakteristieken worden (h)erkend;
- De ruimte tussen de kernen niet verstedelijkt;
- De randen van de kernen niet willekeurig het omliggende land aantasten;
- De functies in het landelijk gebied ruimte krijgen waar nodig en begrensd worden waar noodzakelijk;
- De landschappelijke, natuurlijke, historische en archeologische waarden worden (h)erkend, benut en verder ontwikkeld.

Aan de beleidsuitgangspunten zoals vermeld in de Ruimtelijke Structuurvisie wordt voldaan door de bestaande onderwijs- en zorgvoorzieningen positief te bestemmen. De bestemmingen bieden mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van de functies. Verder is het principe van het bouwen aan het Robuuste Casco onder andere vormgegeven door middel van het bestemmen van de Maasoevers tot ‘Natuur’ en gebieden rond de Onderste en Bovenste Molen tot ‘Bos’.

3.2.5 Welstandsnota

Het welstandsbeleid voor de gemeente Venlo is vastgelegd in de Welstandsnota (2004; een nieuwe Welstandsnota is in voorbereiding). In de Welstandsnota wordt gewerkt met welstandsniveaus. Aan Venlo-Zuid zijn de volgende aanduidingen toegekend:

1 *Regulier Welstandsbeleid*

Deze aanduiding is gegeven aan het overgrote deel van Venlo-Zuid. In gebieden met regulier welstandsbeleid staat de vrijheid van de burger voorop, waarbij het beleid zich beperkt tot het voorkomen en vermijden van erg storende en ontsierende ingrepen. Het uiterlijk van de openbare ruimte zal een bescherming krijgen door algemene criteria en voor kleine bouwwerken geldt de zogenaamde sneltoets. Verder is de bemoeienis van de gemeente beperkt tot de eisen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening gemeente Venlo.

2 *Bijzonder*

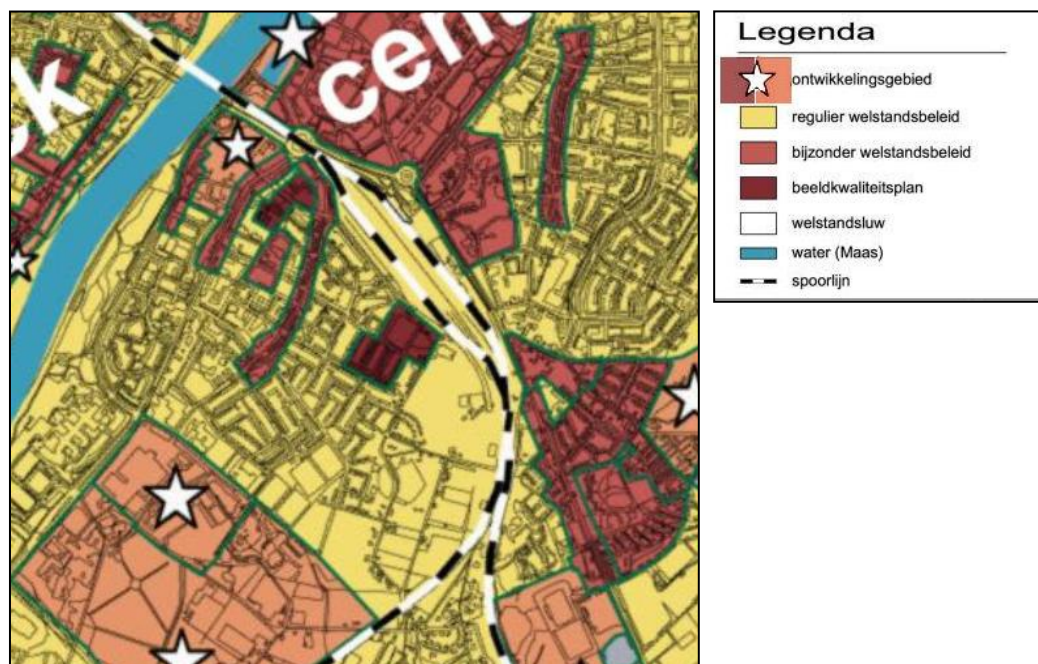
De aanduiding bijzonder is gegeven aan enkele straten in het plangebied. Hier gelden meer gedetailleerde criteria en een intensievere planbegeleiding. Het beleid is gericht op de bijzondere kwaliteiten van het gebied. Hier is vooral van belang dat het landschap niet wordt “opgeschrikt” door bebouwing die qua schaal, kleur en vorm een te opvallende inbreuk maakt op het landelijk karakter. Tenzij er sprake is van zeer bijzondere architectuur, die gebruik maakt van de hoogteverschillen en uitzicht biedt op het fraaie landschap.

3 *Ontwikkelingsgebied*

Deze aanduiding geldt voor een gedeelte van de Hagerhofweg. Deze gebieden zijn soms van groot belang, en worden gekenmerkt door een grote dynamiek. Het gaat daarbij om grootschalige herontwikkeling of geheel nieuwe planvorming. Hier schiet een conserverend beleid haar doel voorbij. Het beleid zal hier worden afgestemd op de te verwachten ontwikkelingen. Daarbij zal worden gewerkt met een stedenbouwkundig plan, een regieplan of een beeldkwaliteitsplan en eventueel supervisie / kwaliteits-team.

4 *Beeld Kwaliteits Plan*

Aan enkele straten binnen het plangebied is de aanduiding Beeld Kwaliteits Plan gegeven. Meestal gaat het om beeldkwaliteitsplannen die voortgaand aan de ontwikkeling van een gebied zijn opgesteld. Wanneer er in deze nota voor zo'n gebied criteria zijn opgenomen, geldt – bij strijdigheid van stukken - de nota na de ontwikkelingsfase en vanaf de beheerfase. Wanneer er in de nota nog geen criteria zijn opgenomen geldt het beeldkwaliteitsplan, ook na de ontwikkeling.



Figuur 5: Uitsnede kaart welstandsniveaus van Welstandsnota

Nieuwe ontwikkelingen zullen bij indiending van de bouwplannen moeten worden getoetst aan de Welstandsnota.

3.3 Coffeeshops

Om de overlast van de handel in en het gebruik van drugs te voorkomen en te bestrijden voert het gemeentebestuur van Venlo een strak beleid. Onderdeel van dit beleid is dat in de gemeente Venlo een maximum aantal van vijf coffeeshops wordt toegelaten. In deze shops wordt het verhandelen van geringe hoeveelheden softdrugs (cannabis) gedoogd, mits wordt voldaan aan een aantal strikte voorschriften. Deze voorschriften, welke zijn gebaseerd op landelijke strafvervolgingsrichtlijn, staan vermeld in de voor deze inrichtingen verleende exploitatievergunningen. Overtreding van deze voorschriften zal ertoe leiden dat bestuursrechtelijke maatregelen (bijvoorbeeld sluiting) worden getroffen. Tegen de verkoop van drugs op andere plaatsen (voor publiek toegankelijke lokalen, woningen of straat) wordt zowel strafrechtelijk als bestuursrechtelijk streng opgetreden.

In het plangebied zijn momenteel twee coffeeshops gelegen: Nobody`s Place aan de Rodestraat 2 en Huzur aan de Sloterbeekstraat 33. Deze coffeeshops zijn bestemd als “Horeca”.

3.4 Cultuurhistorie

3.4.1 *Verdrag van Valletta (Malta)*

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden *in situ*¹ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en *ex situ*² worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Binnen de gemeente Venlo is dit beleid vertaald in het opstellen van een archeologische verwachtings- en advieskaart³. Op basis van deze advieskaart is een archeologische basiskaart samengesteld die als onderlegger fungeert voor het implementeren van het beleid in onder andere bestemmingsplannen.

¹ in situ = in de bodem [bewaren]

² ex situ = uit de bodem [halen en ergens bewaren]

³ X.C.C. van Dijk, Gemeente Venlo: Een archeologische verwachtings- en advieskaart (Amsterdam, 2007)

3.4.2 *Beleidsnota cultuurhistorie - Voortbouwen op Venlo's verleden 2007-2011*

Het beleid aangaande de omgang met cultuurhistorische waarden en het verleden en de identiteit van de gemeente Venlo is vastgelegd in de Beleidsnota Cultuurhistorie - Voortbouwen op Venlo's verleden 2007-2011.

Het motto 'Voortbouwen op Venlo's verleden' hangt samen met het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling' uit de Rijksnota Belvédère. Gestreefd wordt naar meer integraliteit en een sterker richtinggevende rol voor de cultuurhistorische identiteit bij de inrichting van de ruimte. Het cultuurhistorisch erfgoed vormt de ruimtelijke drager voor nieuwe ontwikkelingen; deze voorzien in een nieuwe functie en geven een economische impuls. De centrale doelstelling van de Beleidsnota Cultuurhistorie is dan ook de Venlose cultuurhistorie te behouden door ontwikkeling en implementatie in ruimtelijke planvorming.

In de Nota Cultuurhistorie is voor de periode 2007-2011 een aantal beleidsdoelen gesteld voor het gebouwde erfgoed, het cultuurlandschap en archeologie. De beleidsdoelen die raken aan het op te stellen bestemmingsplan zijn: de verankering van bestaande inventarisaties, de herbestemming van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, het opnemen van de samenhang en context van de verschillende cultuurhistorische elementen, het opnemen van het archeologisch beleid, het zichtbaar maken van het verleden in ontwikkelingsprojecten en de groeiende aandacht voor de naoorlogse periode en cultuurlandschappelijke waarden. Voor een overzicht van cultuurhistorische waarden met betrekking tot dit onderwerp, wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

3.5 Economie

Detailhandelsnota gemeente Venlo 2006-2015

De Detailhandelsnota gemeente Venlo omvat een detailhandelsbeleid, inclusief een visie op de meest wenselijke ontwikkeling van de detailhandelsstructuur in Venlo.

In Venlo-Zuid zijn met name buurt- en wijkvoorzieningen aanwezig. Om te kunnen voorzien in een goede verzorging van de bevolking en van kwetsbare groepen, is het handhaven van een minimaal voorzieningenniveau in de wijken het uitgangspunt. De inzet moet gericht zijn op het aanbieden van basisvoorzieningen op korte afstand van de woningen. Gestreefd wordt naar een sterke winkelconcentratie rond de Van Nijvenheimstraat.

In dit bestemmingsplan zijn bestaande detailhandelsvestigingen positief bestemd.

3.6 Groen

Integrale Natuurvisie regio Venlo 2005

'Venlo; grenzeloos groen'. Onder dit motto werkt de gemeente Venlo sinds 1999 aan de verbetering van de groenstructuur in en om de stad. Geen inci-

dentele aanpak, maar een structurele omslag met als doel meer en kwalitatief beter groen en betere kansen voor natuur, landschap en recreatie.

Ten behoeve van de economische ontwikkeling van de regio is ruimte nodig voor wonen, werken, infrastructuur, recreatie en toerisme. Al deze ontwikkelingen hebben een grote invloed op natuur en landschap in de regio. Door de aanleg van bedrijventerreinen, woonwijken en infrastructuur worden de natuurgebieden en waardevolle landschappen aangetast, waarbij mens en dier te maken krijgen met versnippering, geluidshinder of verstoring. Deze aantasting van de natuurwaarden is voor een deel onomkeerbaar en niet te vermijden. Om de natuur- en landschapswaarden te behouden zoekt de Integrale Natuurvisie afstemming tussen de 'groene' en de 'rode' functies.

In de Integrale Natuurvisie is een wensbeeld voor de natuur rond Venlo geschetst: de sectorale natuurvisie. Sectoraal omdat hierbij nog geen rekening is gehouden met de uiteenlopende ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het wensbeeld is opgebouwd uit drie eenheden:

1. Bestaande natuurgebieden, kiezen voor versterken

Voor de bestaande natuurgebieden wordt gekozen voor het behouden en versterken van de huidige waarden; er wordt ingezet op kwaliteitsbehoud en -verbetering.

2. Nieuwe natuur vanuit bestaande plannen en beleid

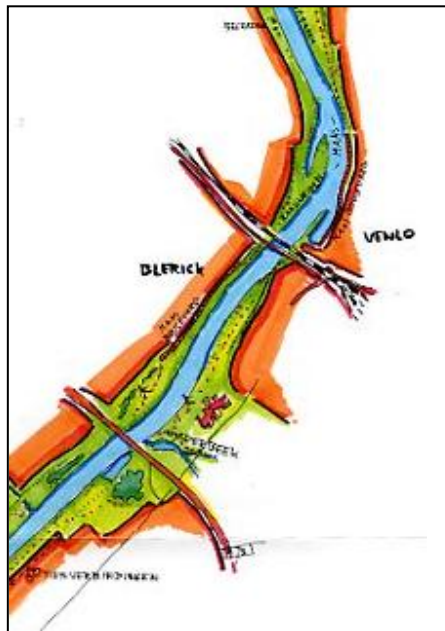
De aangegeven uitbreiding van natuurgebieden en ecologische verbindingzones vloeit voort uit beleidsplannen van het Ministerie van LNV, Provincie Limburg, Waterschap Peel & Maasvallei, Kreise Viersen en Kleve. Daarnaast is ook de voorgenomen uitbreiding van natuur uit een aantal vastgestelde regionale plannen meegenomen.

3. Wensen van belanghebbende partijen

De derde categorie is voortgekomen uit gesprekken en workshops met een klankbord- en projectgroep. Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, Het Limburgs Landschap en Milieu-federatie Limburg hebben een aantal ecologische visies opgesteld voor regio Venlo. Deze visies zijn geïntegreerd in de sectorale natuurvisie.

De Integrale Natuurvisie legt vervolgens dit sectorale wensbeeld naast programma's en de projecten die de komende tijd worden uitgevoerd voor wonen, werken, verkeer, landbouw, waterbeheer en recreatie. Doel is te onderzoeken waar kansen en aandachtspunten liggen voor natuur bij de aanleg van wegen, bedrijventerreinen, woonwijken en de realisatie van waterprojecten. De Integrale Natuurvisie presenteert een toekomstbeeld waarin naast het perspectief van een samenhangende en goed functionerende ecologische of groenstructuur tegelijkertijd de relevante ruimtelijke en economische ontwikkelingen zijn meegenomen. Gebiedsgewijze streefbeelden laten zien hoe deze ontwikkelingen ingezet kunnen worden om de doelen voor natuur en groen te realiseren. Voor Venlo-Zuid zijn vier gebieden relevant waarvoor in de Integrale Groenvisie streefbeelden zijn opgesteld.

Streefbeeld Maascorridor



Figuur 6: Streefbeeld Maascorridor

De Maascorridor vormt een groen-blauwe slinger door het landschap. Door weerdverlaging en weerdvergroting heeft de Maas weer de ruimte waardoor het risico van overstromingen aanzienlijk is verkleind. De natuur heeft hiervan geprofiteerd. De uiterwaarden in de Maascorridor vormen een noord-zuid gericht groen lint, een ecologische verbinding die grotere gebieden (al dan niet via beken) met elkaar verbindt. De uiterwaarden worden beheerd met grote grazers en schapen. Een netwerk van recreatieve routes en recreatieve voorzieningen in de Maascorridor maakt het gebied tot een zeer aantrekkelijk uitloopgebied. Door de nieuwe inrichting van de Maascorridor zijn de afzonderlijke kernen in het gebied met elkaar verbonden. De kernen hebben een nieuw gezicht naar de Maas.

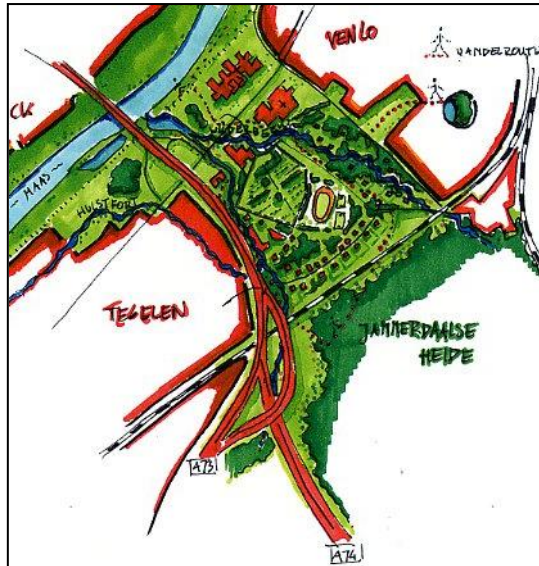
Streefbeeld spoorwegemplacement



Figuur 7: Streefbeeld spoorwegemplacement

Het ontwikkelen van een parkachtige setting voor de nieuwe stedelijke functies op het terrein van het te saneren spoorwegemplacement. Ook in recreatieve zin vormt het gebied dan de verbinding tussen de binnenstedelijke parkstructuur gevormd door het Julianapark, Bergerpark en Schaapsdijkpark enerzijds en het Jammerdaal en de Maas anderzijds.

Streefbeeld Wilderbeekpark



Figuur 8: Streefbeeld Wilderbeek

Het ontwikkelen van een tweetal gevarieerde beekdalen van de Wilderbeek en Molenbeek met beekdalbosjes, matig voedselrijke graslanden en natte ruigten. De ingrepen variëren van natuurvriendelijke oevers tot meandering. De nieuwe gemeentewerf, sportvelden en (extensieve, exclusieve) woningbouw worden geïntegreerd binnen het plangebied, samen met de bestaande zorg- en onderwijsinstellingen, een Milieueducatiecentrum annex kinderboerderij Hagerhof en de begraafplaats. Deze functies vormen belangrijke dragers voor de groene ruimte in het gebied. Het park vervult een belangrijke functie als uitloopgebied van Tegelen en Venlo.

Streefbeeld Ravensheide - Jammerdaal - Grootte Heide / Venloër Heide



Figuur 9: Streefbeeld Ravensheide - Jammerdaal - Grootte Heide / Venloër Heide

Het streefbeeld bestaat uit een groot aaneengesloten natuurpark bestaande uit parkachtig boslandschap met naast natuurbos, struweel, heides en vennen. Het gebied biedt tevens vele (extensieve) recreatieve uitlopmogelijkheden en vormt het decor voor een aantal toeristisch-recreatieve functies (speelpark Klein Zwitserland, manege, schutterijen, e.d.). Centraal in het gebied ligt het cultuurhistorisch waardevolle klooster Ulingsheide.

Door de oppervlakte van enkele duizenden hectares liggen er bijzondere kansen voor soorten als het Edelhert en het Wild zwijn. Deze soorten kunnen het gebied gebruiken als robuuste verbindingzone tussen de Veluwe en de Ardennen.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat het bestaande groen en water in het plangebied behouden blijven. Bestaand structureel groen en water in het plangebied zijn daarom bestemd als "Groen" respectievelijk "Water". Binnen deze bestemming worden geen functies toegelaten die de groen- en waterstructuur kunnen aantasten. 'Snippergroen' is mogelijk binnen de verkeersbestemmingen. Speelvoorzieningen zijn toegestaan binnen de bestemming "Groen".

3.7 Horeca

Voor horeca is het beleid vastgelegd in de Ontwikkelingsvisie Horeca (2007). De horeca in Venlo-Zuid is grotendeels passend bij de merendeels lokale verzorgingsfunctie. Bijna de helft van de horecagelegenheden van de gemeente ligt buiten de dorpscentra. De ontwikkelingsrichting voor horeca buiten de centra is behoud van horeca met buurt- en wijkfunctie, zoveel mogelijk verweven met de andere voorzieningen.

Bestaande horecavestigingen zijn daarom bestemd als "Horeca". Hierbij is een differentiatie aangebracht conform het Handboek.

3.8 Milieu

Het onderwerp milieu komt uitgebreid aan de orde in paragraaf 4.3, daar zal ook het relevante beleid besproken worden.

3.9 Prostitutie

In het prostitutiebeleid van de gemeente Venlo is aangegeven dat het aantal seksinrichtingen binnen de gemeente maximaal 4 mag bedragen. Het gaat hier om bestaande inrichtingen. Nieuwe seksinrichtingen zijn niet toegestaan. Voor sekswinkels en binnen de winkels aanwezig zijnde kleine filmzaaltjes (15 of minder stoelen) dan wel videocabines geldt dat er geen vergunningplicht is. Restrictie is dat er geen prostitutie plaatsvindt, het bestemmingsplan zich er niet tegen verzet en de brandveiligheid gegarandeerd is.

Escortbedrijven vallen niet onder het begrip seksinrichting, maar zijn wel vergunningplichtig. Het aantal vergunningen voor escortbureaus is niet onderhevig aan een maximum.

Straat- en raamprostitutie zijn niet toegestaan binnen de gemeentegrenzen. In het plangebied is momenteel geen ruimte geboden voor prostitutie. In het plangebied is prostitutie of voorzieningen voor prostitutie niet wenselijk. Daarom wordt in de gebruiksregels van dit bestemmingsplan een uitdrukkelijk verbod op prostitutie opgenomen.

3.10 Sociaal-maatschappelijk

De Sociale Structuurschets vormt de uitdrukking van de sociale ambitie van de gemeente Venlo. De zaken waarop deze ambitie is gericht zijn: basisvoorzieningen, visie op accommodaties, zelfredzaamheid, ouderen, jeugd/onderwijs/zorg, minder overlast/criminaliteit en organiserend vermogen. De beleidsdoelstellingen voor de sociale pijler zijn samengebracht onder vier thema's. Per thema wordt aangegeven wat de relatie is met de fysieke pijler:

– *Opgroeien en opvoeden:*

Aandacht voor het bieden van een kindvriendelijke en (verkeersveilige) woonomgeving met voldoende speelmogelijkheden en voor jongeren voldoende mogelijkheden voor ontmoeting en ontspanning. Daarnaast is het belangrijk in wijken ruimte te reserveren voor voorzieningen waarvan de nabijheid voor kinderen en ouders mede bepalend is voor het gebruik. Bij de inrichting van wijken moet goed nagedacht worden over de locatie en bereikbaarheid van voorzieningen. Ook dient de stad ruimte te bieden voor bereikbare, toegankelijke en veilige (commerciële) voorzieningen.

– *Leren en werken:*

Er is een nauwe relatie tussen de economische ontwikkeling van de stad en de realisatie van de doelstellingen op het gebied van leren en werken. Werkzoekenden en gedeeltelijk arbeidsongeschikten kunnen bij een voldoende aanbod van banen eerder aan de slag.

- *Leefbaarheid en veiligheid:*
De veiligheid van de woning en die van de woonomgeving moet vanuit de volkshuisvesting en inrichting en beheer van de openbare ruimte worden opgepakt. Concreet gaat het om het (tijdig) reserveren van ruimte voor allerlei voorzieningen en om het veilig bereikbaar zijn van deze voorzieningen.
- *Zorg en preventie:*
Er dient zorg gedragen te worden voor een gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus. Dit is onder andere mogelijk door het realiseren van woonzorgcombinaties en woonzorgzones voor ouderen en voor zorgvoorzieningen voor niet-ouderen. Hiervoor dient ook een relatie gelegd te worden met de stedelijke herstructurering en het grondbeleid. De situering, bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen zijn essentieel. Door de vervoersmogelijkheden van ouderen en gehandicapten te bevorderen wil de gemeente Venlo de mobiliteit van deze groepen vergroten. Op de middellange termijn gaat het om het realiseren van een voldoende aanbod van levensloopbestendige woningen en wijken.

3.11 Sport en recreatie

3.11.1 Venlo, méér in beweging 2008-2013!

Binnen de Sport- en beweegnota “Venlo méér in beweging 2008-2013” worden sportvoorzieningen als belangrijke basisvoorwaarde gezien om te kunnen sporten en bewegen. De kwaliteit en nabijheid van voorzieningen zijn van belang, waarbij ook aandacht uitgaat naar een optimale inzet en multifunctioneel gebruik van diverse binnen- en buitensportaccommodaties. Er is ook oog voor spelvoorzieningen dichtbij huis en scholen en voor de openbare ruimte als mogelijkheid voor sportieve recreatie.

De pijler sportvoorzieningen omvat een drietal thema's.

1 Diversiteit in accommodatiebeleid

Venlo wil een stad zijn met een breed en gevarieerd accommodatieaanbod, passend bij de sportieve ambities van de stad. In de verschillende voedingsgebieden in Venlo wordt sport en bewegen op verschillende niveaus mogelijk gemaakt, zowel op het niveau van topsport, prestatieve sport als (recreatief) bewegen. Daarvoor is diversiteit in het accommodatiebeleid van belang. Er wordt daarbij een drietal type voorzieningen onderscheiden:

a Sportieve omgevingen

Gemeente Venlo stuurt onder meer op en investeert in clustering van het aanbod. Dat betekent concreet: flexibel inzetbare multifunctionele accommodaties. Waar nodig zal dit tot investeringen en/of een andere inzet van gemeentelijke middelen kunnen leiden. Een voorbeeld van een sportieve omgeving is Vrijenbroek, gelegen in het Middengebied.

b Voorzieningen met wijkfunctie

De leefbaarheid in de wijken heeft voor de gemeente een hoge prioriteit. Recreatief sporten en bewegen dichtbij huis moet voor elke burger mogelijk zijn, met name voor jeugd en ouderen. De aanwezige sportvoorzieningen spelen hierin een belangrijke rol. De komende jaren staat behoud van kwaliteit en kwantiteit van deze voorzieningen centraal. Daarbij verdient beheer en onderhoud en het goed toegankelijk houden voor gehandicapten extra aandacht.

c Openbare ruimte

Voorzieningen moeten niet alleen gecreëerd worden voor de georganiseerde sporters. Het aantal ongeorganiseerde sporters (o.a. wandelaars, fietsers, hardlopers) neemt jaarlijks toe. De gemeente Venlo wil sportieve recreatie in de directe woonomgeving stimuleren en hiermee bij de inrichting van de openbare ruimte rekening houden. Deze sportieve recreatie is niet alleen gericht op de eigen inwoners, maar ook op toeristen en recreanten.

2 Intensief en optimaal gebruik van accommodaties

De gemeente stuurt op een intensief en optimaal gebruik van binnen- en buitensportvoorzieningen vanuit de overweging dat de noodzaak hiervoor bestaat en dat een gezamenlijk gebruik het draagvlak voor een accommodatie vergroot. Medegebruik van sportaccommodaties door andere partners is hierbij uitgangspunt. Ontwikkeling bij partners die behoefte aan sportaccommodaties hebben worden waar mogelijk benut om zodoende voor alle partijen een win-win situatie te creëren. Overdag krijgt onderwijs daarbij voorrang, in de avonduren de verenigingen.

3 Sport en spel

Voor de allerjongste jeugd is het van belang voldoende ruimte voor sport- en spelvoorzieningen dicht bij huis en school te behouden c.q. te realiseren. Dit heeft een positief effect op de leefbaarheid in de wijken en biedt voor het onderwijs en de kinderopvangorganisaties meer mogelijkheden om arrangementen aan te bieden waar sport en bewegen onderdeel van uitmaken. Bovendien bieden speelplekken (waaronder ook de zogenaamde Cruijff en Krajicek courts) in de buurt ook een ontmoetingsplaats voor jong en oud. In het nieuw te ontwikkelen speelruimtebeleid zal aandacht uitgaan naar een meer evenredige verdeling van de speelplaatsen over de wijken en wordt aansluiting gevonden bij de doelstelling en ambities van het sport- en beweegbeleid.

De bestaande sportvoorzieningen in het plangebied zijn bestemd als "Sport".

3.11.2 Venlo 2010: Groenste gemeente aan de Maas

Sinds 1 januari 2010 vormen de gemeenten Arcen & Velden en Venlo de nieuwe gemeente Venlo. In dit kader is een gezamenlijke toeristische visie opgesteld (juni 2009). De opgave voor de nieuwe gemeente is het behouden van het bestaande toeristische aandeel (met name in Arcen) en het versterken van het toeristisch karakter (van met name Venlo) door middel van een duidelijke en herkenbare positionering. De overkoepelende visie is: Venlo: 'Groenste gemeente aan de Maas'.

Deze visie is uitgewerkt in vier kernthema's:

- 1 Balkons aan de Maas: aantrekkelijke plekken (direct) aan de Maas waarmee men de Maas kan bereiken en beleven.
- 2 Verbindingen met en langs de Maas: de bestaande infrastructuur is op verschillende plaatsen afgewend van de Maas. Door het realiseren van aantrekkelijke verbindingen voor gemotoriseerd, maar vooral voor langzaam toeristisch verkeer, kan de belevingswaarde van het gebied worden vergroot.
- 3 Leisure bij de Maas: door projecten op het gebied van leisure te concentreren rondom de Maas, kan er meer synergie ontstaan tussen de verschillende onderdelen.
- 4 Maasregio: promotie moet plaatsvinden op het niveau van Noord-Limburg, wat een grotere associatie oplevert met 'Limburg' en de positieve gevoelens/merkwaarden die daar bij horen. Hiermee ontstaat een completer toeristisch product, met meer differentiatie, waardoor het voor meerdere doelgroepen interessant is.

Voor het bestemmingsplan Venlo-Zuid zijn met name van belang de natuurlijke belevingsplekken in het groen langs de Maas. Daarom hebben de gronden langs de Maas de bestemming Natuur gekregen, waarbinnen recreatief medegebruik mogelijk is.

3.12 Verkeer

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005-2015

Doel van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005-2015 (GVVP) is het verbeteren van de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Venlo. De gemeente heeft de nota in directe samenhang met de Visie Venlo 2030 Kompas voor de Toekomst en de Ruimtelijke Structuurvisie ontwikkeld. Het GVVP dateert van 2005.

Het GVVP kent twee hoofdthema's: leefbaarheid en bereikbaarheid. Verkeersveiligheid komt ook aan de orde. Een concretisering van de thema's gebeurt onder andere met de volgende onderdelen:

- Kwaliteit aan de stad geven door het bereikbaar houden van de economische centra en investeren in de leefbaarheid van woonbuurten en wijken.
- Faciliteren van autoverkeer waar het kan, en geleiden waar het moet.
- Faciliteren van goed bereikbare centra.
- Ruimte voor de auto op autosnelwegen en hoofdontsluitingswegen.
- Verkeersonveiligheid aanpakken door ruimte voor de fiets in en door woongebieden (ontvlechten van hoofdroutes).
- Investeren in bus naar station, werk, zorg en onderwijslocaties.
- Benutting (dynamisch) verkeersmanagement.

Hoofdwegenstructuur

Het GVVP geeft een wegenstructuur voor Venlo aan, met een stelsel van hoofdwegen (autosnelwegen en hoofdontsluitingswegen). De overige straten krijgen dan alleen nog met het eigen verkeer van wijk of buurt te maken en blijven daardoor rustig.



Figuur 10: Uitsnede kaart hoofdwegenstructuur

In het GVVP zijn de Professor Gelissensingel, de Hagerhofweg, de Guliksebaan, de Vierpaardjesbaan en de Kaldenkerkerweg (buiten het plangebied) aangeduid als primaire hoofdontsluitingswegen. De Sloterbeekstraat/Amnesty Internationalstraat is aangemerkt als secundaire hoofdontsluitingsweg.

Parkeren

Binnen het woongebied van Venlo-Zuid zijn nauwelijks parkeerproblemen. Om een evenwicht te krijgen in de vraag naar en het aanbod van parkeerplaatsen zijn bij de nieuwbouw van woningen, scholen, wijkgebouwen, kerken en bedrijven parkeernormen noodzakelijk. Voorzieningen moeten in de eigen parkeerbehoefte voorzien om te voorkomen dat er parkeeroverloop en parkeeroverlast voor de omgeving ontstaat.

Op het gebied van parkeren zal de gemeente waar nodig het foutparkeren fysiek tegengaan door het plaatsen van paaltjes, bomen of hoge trottoirbanden.

Fietsverkeer

Voor het fietsverkeer komt het GVVP ook met een hoofdstructuur. Het hoofd-fietsnetwerk wordt zoveel mogelijk gescheiden van dat voor de auto. Behalve veiliger wordt fietsen zo ook aantrekkelijker. Door het plangebied lopen zowel recreatieve als primaire en secundaire fietsroutes.

Doorgaande wegen in het plangebied zijn bestemd als "Verkeer". Niet doorgaande wegen zijn bestemd als "Verkeer - Verblijf". Binnen deze bestemming zijn bijvoorbeeld ook speelvoorzieningen toegestaan. Parkeren is mogelijk binnen diverse bestemmingen, maar in ieder geval niet binnen de bestemming "Groen".

3.13 Volkshuisvesting

3.13.1 Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015

De Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 is vastgesteld en vormt het toetsingskader voor woningbouwontwikkelingen in de regio Beesel, Peel en Maas en Venlo. Voor de periode 2011-2015 zijn er vier doelen geformuleerd voor de regio:

- Bepaal de woningbehoefte, kwalitatief en kwantitatief.
- Actualiseer de regionale visie op het wonen, inclusief ambities en meerwaarde voor de regio.
- Vertaal visie in regionaal afgestemde woningbouw- en veranderprogramma's.
- Koppel er een uitvoeringsprogramma aan, inclusief zicht op in te zetten instrumentarium.

Voor de Woonregio Venlo zijn de volgende woonopgaven gedefinieerd;

- Bestaande woningvoorraad: aanpassen op toekomstig gebruik.
- Nieuwbouw die iets toevoegt.
- Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt.
- Ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit.
- Duurzame kwaliteit is leidend.

De speerpunten in regionaal beleid zijn:

- Wonen faciliteert de regionale ambities.
- Werken aan één complete woonregio.
- Aandacht voor de hulp- en zorgvragende woonconsument.
- De woonconsument staat centraal.
- Tijd is rijp om de regionale meerwaarde echt te benutten.
- Regionale slagkracht vergroten.
- Regionale innovatiekracht uit zich in (ver)bouwplannen.

De gemeente Venlo heeft voor de periode 2010-2019 een woningbouwopgave van 2400 woningen. Deze zullen in het centrumstedelijk gebied worden gebouwd (610), in de leefwijken (1110), in de woondorpen (500) en in de leefdorpen (180). Met name in de leefwijk is veel meer plancapaciteit dan behoefte. Deze ruime plancapaciteit geeft aanleiding tot prioriteren, faseren en wellicht reduceren.

3.13.2 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering

De uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering zijn op 26 april 2011 vastgesteld en vormen de lokale vertaling van de woningbouwkaders die in de Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 zijn vastgelegd. Alle woningbouwinitiatieven worden aan de uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering getoetst.

Uiteindelijk moet het nieuwe woningbouwprogramma de vertaalslag vormen voor gemeente Venlo van het woningbouwkader uit de woonvisie regio Venlo. In de woonvisie is opgenomen dat in de komende 10 jaar een dikke 3000 nieuwbouwwoningen nodig zijn (dit aantal bestaat uit nieuwbouw nodig voor

vervanging, nieuwbouw nodig om de huishoudensgroei op te vangen en nieuwbouw die nodig is om de gemeentelijke ambities te faciliteren). Met andere woorden: jaarlijks kunnen gemiddeld 300 woningen gerealiseerd worden. In het coalitieakkoord is de ambitie opgenomen om jaarlijks 400 woningen te realiseren, in de programmabegroting is dit bijgesteld naar 300 woningen per jaar.

In het huidige woningbouwprogramma zijn knelpunten geconstateerd op kwantitatief en kwalitatief niveau en op het gebied van fasering. Om een oplossing te bieden voor de geconstateerde knelpunten en grip te krijgen op de planvoorraad kijkt de gemeente Venlo naar drie elementen: mate van gebondenheid, financiële betrokkenheid/risico's gemeente en doelen van de stad. De eerste schifting wordt gemaakt door te kijken naar de mate van gebondenheid (juridische status).

Voor nieuwe initiatieven die nog niet zijn opgenomen in het woningbouwprogramma geldt dat er in principe geen ruimte bestaat tot en met 2020. Voor particuliere woningbouwinitiatieven van zeer beperkte omvang blijft in principe ruimte, mits het passend is in de woningbehoefte van het deelgebied waar het initiatief zal worden gerealiseerd.

Met de dynamische woningbouwprogrammering geeft gemeente Venlo een duidelijk signaal af. Er zijn teveel plannen, die lang niet altijd aan de kwalitatieve woningbehoefte voldoen. Daarom werkt de gemeente niet meer aan alle initiatieven mee. Daar staat tegenover dat marktpartijen uitgenodigd worden om met onderscheidend aanbod te komen, waarbij initiatieven die een bijdrage leveren aan de doelen van de stad gehonoreerd kunnen worden.

De dynamische woningbouwprogrammering zal ieder jaar worden geëvalueerd en waar nodig worden bijgesteld.

3.14 Water

3.14.1 Kaderrichtlijn Water (KRW)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. De KRW gaat uit van standstill: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en "de vervuiler betaalt".

In de periode tot 2009 worden de ecologische doelen voor waterlichamen opgesteld en vastgesteld. De doelen moeten in 2015 gerealiseerd zijn. Doelen mogen onder bepaalde voorwaarden ook later gehaald worden of worden verlaagd. Voor beschermde gebieden (onder andere zwembaden, Vogel- en habitatrichtlijngebieden) kan echter niet van de deadline van 2015 afgeweken worden. Hoewel de uiteindelijke chemische normen en ecologische doelstellingen nu nog niet bekend zijn, is de verwachting dat aanscherping van huidi-

ge maatregelen genomen door gemeente en andere partijen nodig zal zijn (“tandje erbij”).

3.14.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Ruimtelijke ontwikkeling in Nederland is niet los te zien van water. Met het Deltaprogramma hebben de gezamenlijke overheden een basis om te werken aan bescherming tegen overstromingen, aan schoon water, aan de beschikbaarheid van voldoende zoet water en aan klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

Water is een belangrijk structurerend element in de ruimtelijke ordening. Het ruimtelijk waterbeleid is gebaseerd op het principe ‘meebewegen en anticiperen op water’. Bij de uitwerking hiervan spelen deelstroomgebiedsvisionen een belangrijke rol. Deze visies laten zien wat de ruimtelijke gevolgen zijn van het op orde brengen en houden van de regionale watersystemen.

Ter voorkoming van problemen met de (grond)waterkwantiteit wordt de ruimte bestemd, ingericht en gebruikt volgens het principe vasthouden-bergen-afvoeren. Ter voorkoming van problemen met de (grond)waterkwaliteit wordt de ruimte bestemd, ingericht en gebruikt volgens het principe voorkomen-scheiden-zuiveren. In ruimtelijke visies en plannen dienen locatiekeuzen en inrichtings- en beheersmaatregelen nadrukkelijk op grond van waterhuishoudkundige argumenten te worden afgewogen. Het instrument hiervoor is de ‘wartertoets’.

3.14.3 Waterwet

De Waterwet (22 december 2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben.

De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

3.14.4 Het Nationaal Waterplan ‘Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst’

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW.

Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee.

3.14.5 Beleidslijn Grote rivieren

Door de (dreigende) overstromingen van de grote rivieren in 1993 en 1995 is duidelijk geworden dat anders met de ruimte voor afvoer en berging van (rivier)water omgegaan moet worden. Er is meer ruimte voor de rivier nodig. In 1996 is daarom de Beleidslijn ruimte voor de rivier tot stand gekomen, welke in 2006 vervangen is door de Beleidslijn grote rivieren.

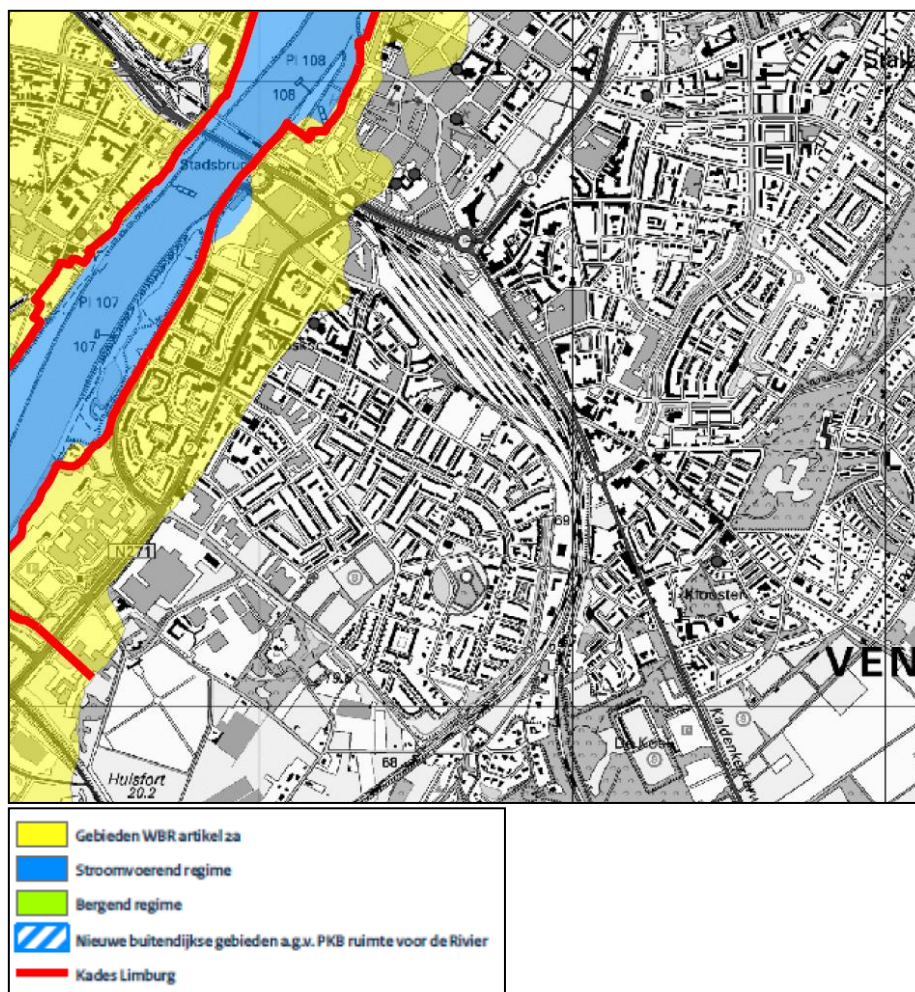
Op 14 juli 2006 is de beleidslijn formeel in werking getreden. De beleidslijn wordt gevormd door de brief d.d. 17 februari 2006 van de Staatssecretaris van Verkeer & Waterstaat en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer samen met de door de Staatssecretaris van Verkeer & Waterstaat op 4 juli 2006 vastgestelde Beleidsregels grote rivieren, gepubliceerd in de Staatscourant van 12 juli 2006 en in werking getreden op 14 juli 2006. In 2009 is de begrenzing van de Beleidsregels grote rivieren aangepast.

Het uitgangspunt van de Beleidslijn grote rivieren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden. Tevens geldt dat het bieden van mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen, binnen de randvoorwaarden die de veiligheid stelt, van belang is voor het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het rivierbed. Dit in tegenstelling tot de voorgaande Beleidslijn ruimte voor de rivier, die weinig ruimte bood voor 'niet-riviergebonden' initiatieven die een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van de rivierkundige doelen. De Beleidslijn grote rivieren probeert derhalve na te streven dat initiatieven waarbij het rivierbelang mede gewaarborgd is, beter benut worden.

Voor de Beleidslijn gelden derhalve twee concrete doelstellingen:

- De beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed behouden; en
- Ontwikkelingen tegengaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken.

Het toepassingsgebied van de Beleidslijn grote rivieren omvat het gehele rivierbed, waarvoor de vergunningsplicht ingevolge de Waterwet ten behoeve van de ruimte voor de rivier (voorheen artikel 1a van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr)) van toepassing is. Het toepassingsgebied is, met daarbij de te onderscheiden gebiedsdifferentiatie naar 'stroomvoerend' en 'bergend' regime op kaarten weergegeven. Deze kaart is onderdeel van de beleidsregel. Hiernavolgend is de voor dit bestemmingsplan relevante kaart weergegeven. Zoals op de kaart te zien is, is een deel van het plangebied gelegen in het zogenaamde artikel 2a Wbr-gebied.



Figuur 11: Uitsnede kaart Beleidslijn grote rivieren

In de regeling wordt een onderscheid gemaakt tussen 3 soorten gebieden: stroomvoerend regime, bergend regime, gebieden Wbr artikel 2a.

In de regeling wordt een onderscheid gemaakt tussen 3 soorten gebieden: stroomvoerend regime, bergend regime, gebieden Wbr artikel 2a.

Voor wat betreft gebieden onder een bergend regime zijn alle activiteiten toegestaan mits ze kunnen voldoen aan de gestelde rivierkundige randvoorwaarden.

Onder het stroomvoerend regime zijn enkel zogenaamde riviergebonden activiteiten toegestaan. De lijst met dit type activiteiten is beperkt en limitatief. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan activiteiten als de aanleg of wijziging van waterstaatkundige kunstwerken of de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart.

Bij de gebieden ex Wbr artikel 2a hoeft niet te worden getoetst aan de Beleidslijn grote rivieren. Dit zijn gebieden die weliswaar deel uitmaken van het rivierbed, maar waar geen vergunningplicht van de Waterwet ten behoeve van de ruimte voor de rivier op rust. Bouwen binnen deze gebieden is op eigen risico. Het Rijk kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele schade voortkomend uit bouw binnen de 2a-gebieden. Behalve het Rijk, kunnen ook

de provincie en gemeenten niet aansprakelijk gesteld worden voor schade in het 2a-gebied. Bewoners dienen zich hiertegen zo mogelijk te verzekeren.

De delen van het plangebied met een stroomvoerend en waterbergend regime, hebben een dubbelbestemming. Ook de waterkering wordt beschermd met een dubbelbestemming.

3.14.6 *Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)*

In Limburg is het beleid ten aanzien van water geïntegreerd in het POL. Om de problemen ten aanzien van veiligheid, wateroverlast, verdroging en natuurverlies aan te pakken, wordt ingezet op het herstel van veerkrachtige watersystemen. Er wordt gestreefd naar een situatie waarbij waterkwantiteit en -kwaliteit in evenwicht zijn met het neerslagpatroon en het gebruik van water voor allerlei functies. Onderdeel van dit beleid is het streven regenwater zoveel mogelijk te bufferen, vast te houden en te infiltreren. Dit zorgt voor een gelijkmatiger en minder snelle afvoer van regenwater, waardoor de kans op afvoerpieken en (lokale) wateroverlastproblemen afneemt. Het ordenend principe van water vormt een essentiële bouwsteen voor het provinciale omgevingsbeleid. Het provinciaal waterbeleid sluit aan op het Waterbeleid 21e eeuw en de Kaderrichtlijn Water.

3.14.7 *Waterschapsbeleid (Waterschap Peel en Maasvallei)*

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van waterschap Peel en Maasvallei. Het waterschap Peel en Maasvallei heeft een waterbeheerplan opgesteld: Waterbeheerplan 2010-2015, Orde in water, water in orde. In dit plan legt het waterschap vast hoe zij de waterkeringen en het regionale watersysteem op orde wil brengen en houden. Voor sommige onderwerpen, zoals de riolering, staat beschreven welke inzet van andere partijen gevraagd wordt.

De missie van het waterschap luidt als volgt:

Waterschap Peel en Maasvallei is waterautoriteit in Noord- en Midden-Limburg. Samen met partners brengen wij via Nieuw Limburgs Peil balans in het vasthouden en afvoeren van water, saneren en richten wij beken opnieuw in, keren wij Maashoogwater en zuiveren wij afvalwater. Bij het uitoefenen van deze taken richten wij ons op economische dynamiek en een gezonde en veilige leefomgeving.

Daarbij hanteert het waterschap de volgende leidende principes:

- veiligheid vooróp
- integraal waterbeheer
- water als medeordenend principe
- duurzaamheid
- niet afwentelen
- geen verslechtering
- omgevingsgericht werken
- doelmatig en effectief
- regeldruk

De huidige waterkeringen zijn in 1996 ontworpen en aangelegd. Hierbij is rekening gehouden met de toenmalige waterstanden die hoorden bij een beschermingsniveau van 1/50 per jaar⁵. In de afgelopen tien jaar zijn deze ontwerpwaterstanden gewijzigd. Gevolg is dat sommige waterkeringen nu een lager beschermingsniveau bieden (1/40 tot 1/50). Tegelijk zijn er al dijkversterkingsmaatregelen uitgevoerd bij Venlo, Gennep en Mook en Middelaar. Deze waterkeringen bieden nu een beschermingsniveau van 1/250 per jaar.

Daarnaast heeft het waterschap het Praktisch handboek watertoets (26 oktober 2005) opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe moet worden omgegaan met water in ruimtelijke plannen. De volgende werkwijze wordt gehanteerd:



Op deze wijze wil het waterschap in een vroeg stadium betrokken zijn bij ruimtelijke planvorming en snel en efficiënt werken.

Ten slotte staat in het Beheerplan waterkeringen 2009-2013 (vastgesteld 25 maart 2009) hoe het Waterschap waterkeringen beheert en onderhoudt, om de afgesproken veiligheid bij hoogwater te garanderen en te voldoen aan de veiligheidseisen. In dit plan wordt aangegeven dat het van belang is in bestemmingsplannen de ligging van de waterkeringen en hun zonering op te nemen. Daarbij kan aangegeven worden dat binnen deze zones beperkingen gelden vanuit de keur van het Waterschap. De benodigde ruimte voor eventuele toekomstige dijkversterkingsmaatregelen is/wordt vertaald naar een profiel van vrije ruimte.

Op de verbeelding worden de waterkeringen met betreffende beschermingszone opgenomen. De bescherming van de beschermingszone wordt in de regels uitgewerkt.

3.14.8 *Integraal Waterplan Venlo*

Het Integraal Waterplan Venlo uit 2005 is het hoofdrapport van het gemeentelijk waterbeleid tot 2016. In het voorgestelde beleid gaat het om meer dan alleen mooi of aantrekkelijk willen zijn. Naast schoonheid en aantrekkelijkheid, waar Venlo aan hecht, gaat het in het waterbeleid ook om ecologische waarden, waterkwaliteit en het voorkomen en oplossen van wateroverlast. Zo zijn beken en stadsvijvers middelen bij uitstek om plotselinge, grote hoeveelheden regenwater op te vangen en eventueel tijdelijk te bergen om het dan af te voeren of in de bodem te laten infiltreren. Het stadswaterbeleid heeft dan ook gevolgen voor onder meer rioolsystemen.

Ten zuiden van en gedeeltelijk in het plangebied stroomt de Wilderbeek. De Wilderbeek vormt samen met de Molenbeek een ecologische verbinding met het Jammerdal en de Grootte Heide. Het ambitieniveau voor deze beken ligt hoog.

Aan de zuidkant van de Hagerhofweg loopt een watergang die wordt gevoed door de Wilderbeek. Deze watergang valt dus net buiten het plangebied. Het streefbeeld voor deze watergang is dat het aanbeveling verdient de oevers verder te verflauwen. Er ontstaat dan een betere overgang van droog naar nat en er wordt veel ruimte geboden voor oeverplanten.

Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die de hierboven beschreven ambities kunnen frustreren.

3.14.9 Gemeentelijk Rioleringsplan

In het vastgestelde gemeentelijk rioleringsplan geeft de gemeente Venlo niet alleen aan hoe invulling wordt gegeven aan de zorgplicht voor het afvalwater maar ook wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de nieuwe zorgplicht voor het hemelwater en grondwater.

In dit GRP+ worden een zevental doelen geformuleerd, waarlangs de afval-, hemel- en grondwatertaken worden omschreven.

- 1 Inzamelen en transporteren van afvalwater
- 2 Regenwater gecontroleerd afvoeren
- 3 Verbeteren van de oppervlaktewaterkwaliteit
- 4 Voorkomen van (grond)wateroverlast
- 5 Voorkomen van andere vormen van overlast
- 6 Doelmatig beheer en onderhoud
- 7 Bewustwording duurzaam waterbeheer.

De relatie met de ruimtelijke ordening is voornamelijk gelegen in de omgang met hemelwater. Voor nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen geldt dat deze op een waterneutrale wijze dienen te worden gerealiseerd. Kort gezegd dient hiertoe het hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse (waar het valt) te worden geborgen en zo veel mogelijk in de bodem te worden geïnfiltreerd.

3.14.10 Wateroverleg

Dit bestemmingsplan is voorgelegd aan het waterschap. Voor de resultaten zie bijlage bij deze toelichting.

4 Randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Diverse elementen binnen en buiten het plangebied kunnen een eventuele randvoorwaarde vormen voor de uitvoering van het toekomstige bestemmingsplan. Het betreffen voornamelijk milieutechnische aspecten, die in geval van een nieuwe ontwikkeling een onderzoek vergen. Binnen het plangebied zullen geen grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden. Dit bestemmingsplan heeft dan ook voornamelijk een conserverend karakter.

4.2 Cultuurhistorische waarden

4.2.1 *Cultuurhistorie*

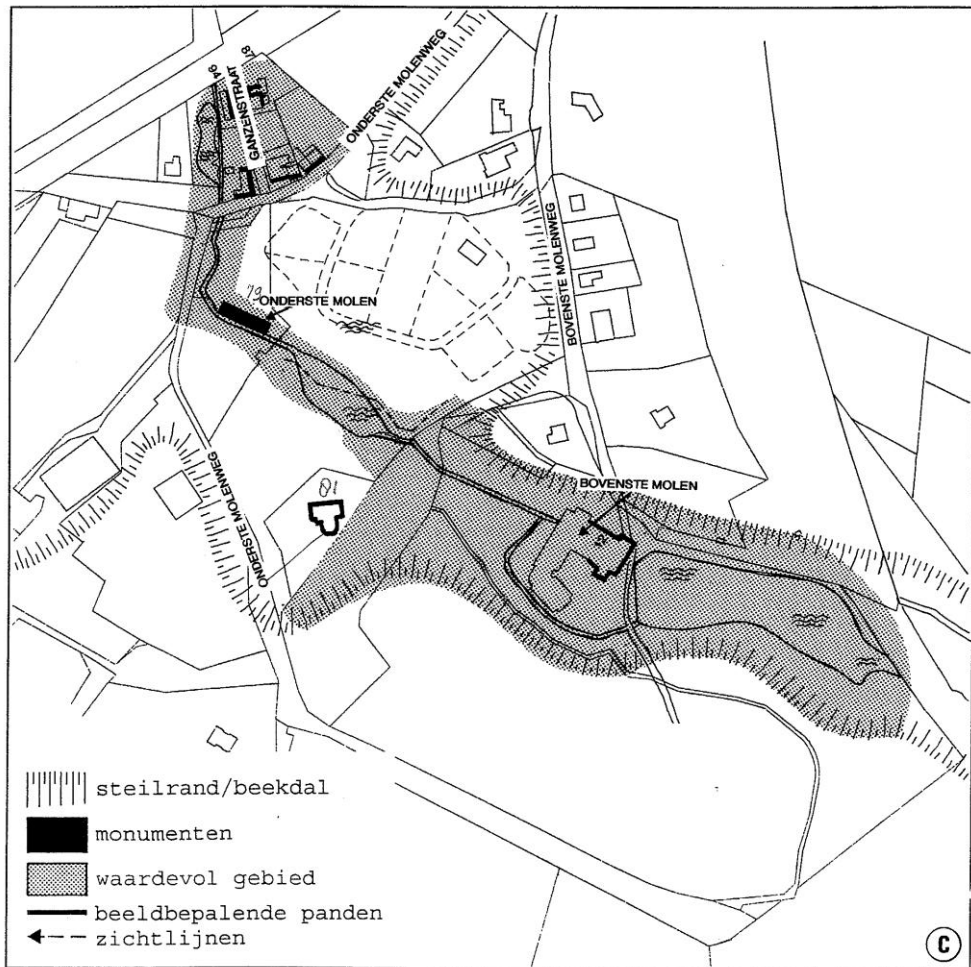
Er is voor het gebied Venlo-Zuid nog geen uitvoerige cultuurhistorische analyse uitgevoerd. Een korte schets van de gebiedsontwikkeling is bij de historische ontwikkeling opgenomen. Wel zijn er detailstudies verricht waarin een tweetal stadsbeelden en de wederopbouw in het plangebied worden beschreven. Omdat het plangebied altijd buiten de vesting Venlo lag, kent het een relatief jonge ontwikkeling vanaf de vierde kwart van de 19e eeuw.

Nota stadsbeelden

In 1997 is een nota stadsbeelden gemaakt van de belangrijkste stadsdelen die over een specifieke cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteit beschikken. Voor zover het Venlo-Zuid betreft en deze ensembles deel uitmaken van het plangebied, zijn deze gebieden hieronder beschreven met de bijbehorende plattegronden.

Molenbeekdal

Het Molenbeekdal is gelegen in de steilrand tussen Venlo en Tegelen. Het dal is door het geomorfologisch gegeven, het natuurlijk (watervoerend) karakter en de historie als grensgebied, onderdeel van een postroute en aanwezigheid van watermolens een uniek landschappelijk gebied voor Venlo.

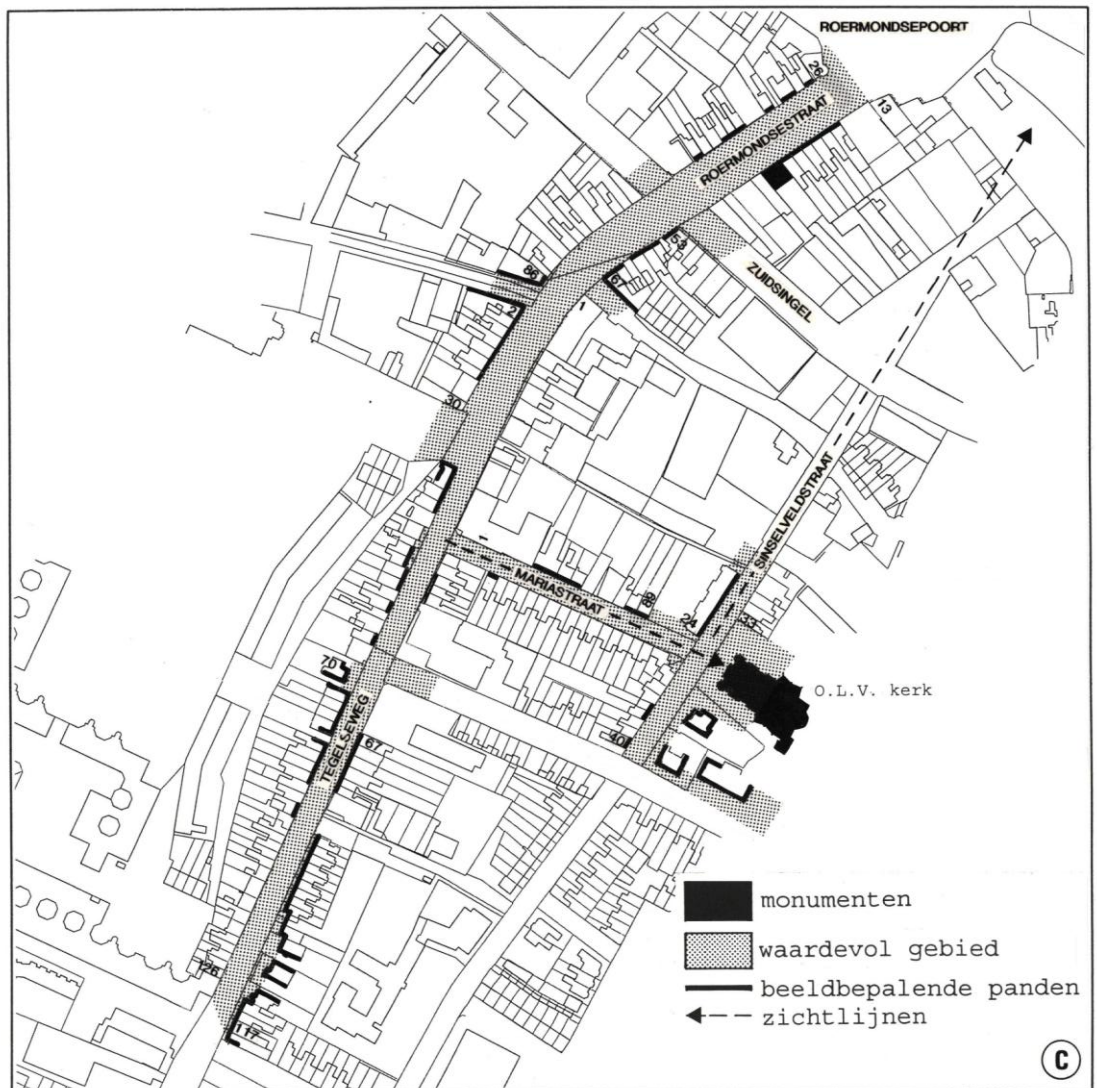


Figuur12: Molenbeekdal

Tegelseweg e.o.

De Tegelseweg (tot de Van Nijvenheimstraat), de Roermondsestraat en de Mariastraat met de Onze Lieve Vrouwekerk vormen een vrij gaaf geheel. Door het gedifferentieerde beeld, de grote harmonie in stedenbouwkundige en architectonische zin is er sprake van een vrij uniek geheel. Binnen dit stadsbeeld zijn de volgende ruimtelijke structuren van belang:

- De verbindingsas naar het zuiden: Roermondsestraat / Tegelseweg en Oude Tegelseweg.
- Zichtlijn op de toren van de Onze Lieve Vrouwekerk vanaf de Tegelseweg.



Figuur13:omgeving Tegelseweg

Architectuur en stedenbouw 1940 - 1970

In 1947 is het Basisplan Zuid opgesteld, welke betrekking had op ondermeer het plangebied van dit bestemmingsplan. Het Basisplan was een uitwerking van het Uitbreidingsplan in Hoofdzaak. De historisch gegroeide omgeving werd in het plan grotendeels omgevormd tot een stedelijk woongebied met een samenhangende en concentrische opbouw in drie parochies. Het stadsdeel Zuid zou moeten groeien, waarvoor het aantal woningen bijna moest verdrievoudigen. Meer in het algemeen beoogde het plan een harmonieuze afstemming van de stedelijke hoofdfuncties wonen, werken, verkeer en recreatie.

In 1964-1965 is het partiële Uitbreidingsplan Hagerhof Oost opgesteld, welke een uitwerking was van het Ontwikkelingsplan uit 1950. Dit plan had in hoofdzaak betrekking op het meest zuidelijke deel van Venlo-Zuid.

Het stadsdeel Venlo-Zuid is op hoofdlijnen in overeenstemming met de uitgangspunten van het partiële uitbreidingsplan gebouwd. Tijdens de uitvoering zijn kleine wijzigingen toegepast, zoals het achterwege laten van een lint middeelhoogbouw langs de Zwanenstraat en de bouw van een nieuwe parochiekerk en het alsnog verplaatsen van de hoofdentree van de begraafplaats naar

de Tegelseweg. De veranderingen na de voltooiing hebben grote gevolgen voor het vroeg-naoorlogse stadsbeeld. Uit deze periode zijn de volgende waardevolle elementen bewaard gebleven:

- de substructuur van wijkontsluitingswegen die, in aanvulling op de historische routes, de wijken duidelijk indelen in kwartieren;
- de voormalige LTS aan de Van Nijvenheimstraat.

Overige cultuurhistorisch waardevolle objecten

In relatie tot de aanwezige monumenten, de stadsbeelden, de wederopbouw-architectuur en vanuit de genoemde historische ontwikkeling, versterken de volgende objecten de herkenbaarheid van het plangebied:

- Het kantoorgebouw van de Venlose Groente Veiling aan de Rodestraat 5-9.
- Het entreegebouw van het voormalige buitenbad De Onderste Molen aan de Onderste Molenweg 77.
- De ommuring van de Oude algemene begraafplaats aan de Ganzenstraat tussen beide Joodse begraafplaatsen. Gesloten in 1910 en ontruimd omstreeks 1975.

De cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn niet apart aangemerkt op de verbeelding.

4.2.2 Monumenten

De rijks- en gemeentelijke monumenten zijn niet op de verbeelding aangegeven. Voor deze systematiek is gekozen omdat de monumenten een eigen beschermingsregime hebben via een vergunningensysteem. Bescherming gebeurt voor rijksmonumenten via de Monumentenwet 1988 en voor gemeentelijke monumenten via de gemeentelijke monumentenverordening. Het opnemen van specifieke bestemmingen of aanduidingen voor de monumenten zou betekenen dat van iedere mutatie in het monumentenregister een bestemmingsplanherziening in gang moet worden gezet om het bestemmingsplan actueel te houden. Dit wordt niet doelmatig geacht. Daar waar vanuit de cultuurhistorie behoud van bestaande ruimtelijke structuren en/of gebouwen gewenst is, is de bestaande situatie precies bestemd, bijvoorbeeld door bouwvlakken strak om bestaande bouwmassa's te leggen of door de bestaande bouwhoogte en dakvorm precies over te nemen.

Binnen het plangebied bevinden zich de volgende vier rijksmonumenten:

- Broekhofpad 2: Oude Israëlitische begraafplaats uit de periode vóór 1850.
- Onderste Molenweg 79: Onderste Houtmolen, een watermolen uit de periode vóór 1850.
- Roermondsestraat 57: woonhuis uit de periode 1850-1940.
- Sinselveldstraat 35: O.L. Vrouw Onbevlekt Ontvangen, een kerk uit de periode 1850-1940.

Daarnaast zijn in het plangebied de volgende gemeentelijke monumenten gelegen:

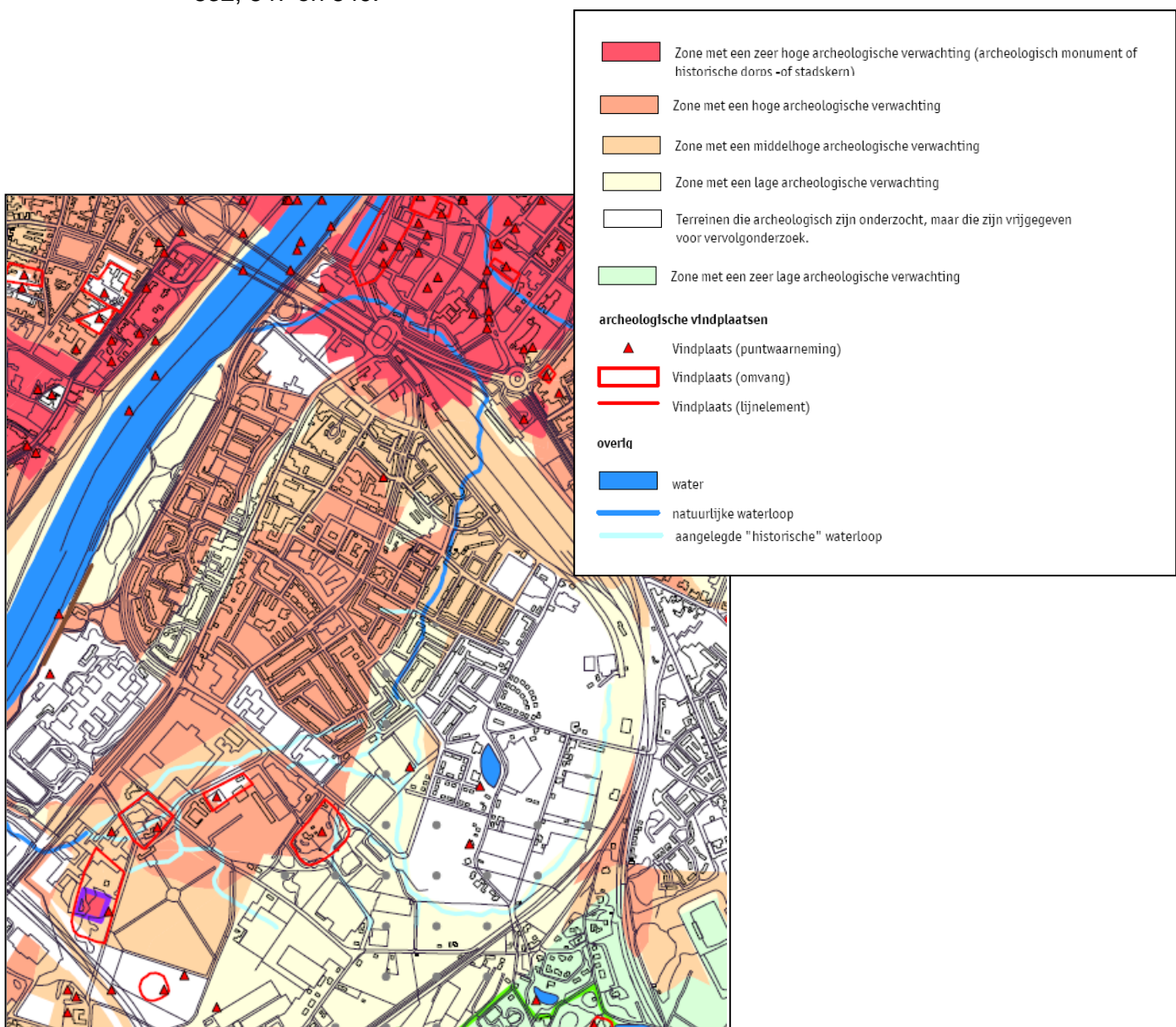
- Ganzenstraat ong. (bij 17): Nieuwe Israëlitische begraafplaats uit de periode 1850-1940.

- Kerkhofweg 1-5: slachthuis met dienstwoning uit de periode 1850-1940.
- Roermondsestraat 35-37: woonhuis, bedrijf uit de periode 1850-1940.

4.2.3 Archeologie

Binnen het plangebied liggen geen archeologische monumenten. De archeologische beleidskaart van de gemeente laat zien dat binnen het plangebied de archeologische verwachtingswaarde met name laag, middelhoog en hoog is. In de noordelijke punt is de verwachtingswaarde zeer hoog. Daarnaast heeft een gedeelte van het plangebied geen verwachtingswaarde (de witte delen). Door het plangebied lopen ook een natuurlijke waterloop en een aangelegde "historische" waterloop.

Ook zijn op de gemeentelijke archeologische beleidskaart meerdere vindplaatsen aangegeven. Het betreft de vindplaatsnummers 125, 348, 506, 525, 832, 847 en 849.



Figuur 14: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart

Daar waar een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde geldt is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie middelhoog” opgenomen. Binnen deze bestemming geldt dat in geval van nieuwbouw of uitbreiding van 500 m² of meer, een rapport dient te worden overlegd, waarin de archeologische waarden van de gronden die zullen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld. Tevens geldt binnen deze dubbelbestemming een verplichting om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan te vragen voor ingrepen in de bodem vanaf 500 m².

Daar waar een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde geldt is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie zeer hoog” opgenomen. Binnen deze bestemming geldt dat in geval van nieuwbouw of uitbreiding van 100 m² of meer, een rapport dient te worden overlegd, waarin de archeologische waarden van de gronden die zullen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld. Tevens geldt binnen deze dubbelbestemming een verplichting om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan te vragen voor ingrepen in de bodem vanaf 100 m².

In afwijking van de dubbelbestemmingen is voor de archeologische vindplaatsen en een zone van 50 meter rondom die vindplaatsen bovengenoemd onderzoeksrapport altijd verplicht, onafhankelijk van de oppervlakte van het bouwwerk, werk of werkzaamheid. De archeologische vindplaatsen zijn op de verbeelding met de aanduiding ‘archeologische waarden’ aangeduid.

4.3 Milieu

4.3.1 Afval

Het beleid en planologisch kader ten aanzien van afval zijn in het kader van dit bestemmingsplan niet relevant.

4.3.2 Bodemkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming (om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening). Onderhavig bestemmingsplan betreft een consoliderend bestemmingsplan, waar geen ontwikkelingen in worden voorzien. Voor zover ten behoeve van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen een bodemonderzoek noodzakelijk is, kan dat worden uitgevoerd in het kader van de procedure van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

4.3.3 Ecologie

In de Flora- en faunawet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waar-

van op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Gebieden kunnen beschermd zijn doordat ze zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Vanaf begin oktober 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. Daarnaast kunnen gebieden zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Voor beheergerichte bestemmingsplannen, zoals het op te stellen bestemmingsplan voor Venlo-Zuid, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid in de meeste gevallen niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarvan de haalbaarheid nog niet is aangetoond. Een onderzoek flora en fauna is daarom niet noodzakelijk.

4.3.4 Energie

De gemeente Venlo streeft naar een milieuvriendelijke leefomgeving. In 2004 is het Uitvoeringsprogramma Klimaatbeleid 2004-2007 door het college vastgesteld. Negatieve milieueffecten van (gemeentelijke) plannen en activiteiten dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden. Om dat te bereiken streeft Venlo naar beperking van energieverbruik, beperking van ruimtebeslag, het zuinig omgaan met schaarse grondstoffen en het zo min mogelijk produceren van schadelijke stoffen. De gemeente heeft als doelstelling een toename te realiseren van duurzame energie in bestaande bouw. Het beleid is gericht op een zuinig en verantwoord gebruik van energie. Het is van belang het energieverbruik door bedrijven en woningen terug te dringen. Dit betreft met name het energieverbruik voor ruimteverwarming, dat kan worden beperkt door verbeterde isolatie en door optimale benutting van alternatieve energiebronnen. Bij nieuw- en verbouwplannen zal gestreefd moeten worden naar een optimale benutting van energiebronnen. Het streven naar optimale benutting van energiebronnen kan niet in een bestemmingsplan worden afgedwongen of gereguleerd.

4.3.5 Externe veiligheid

Beleidsplan externe veiligheid Venlo 2012-2015

Venlo heeft zich in de afgelopen decennia ontwikkeld tot een bloeiende economische gemeente. Veel bedrijven hebben zich gevestigd in de nabijheid van de logistieke hotspot die Venlo sinds de tweede helft van de 20e eeuw is geworden.

Voor 2030 wil Venlo nog meer innoveren en excelleren met als stuwende sectoren de logistiek, agribusiness en maakindustrie. Een sterke internationale

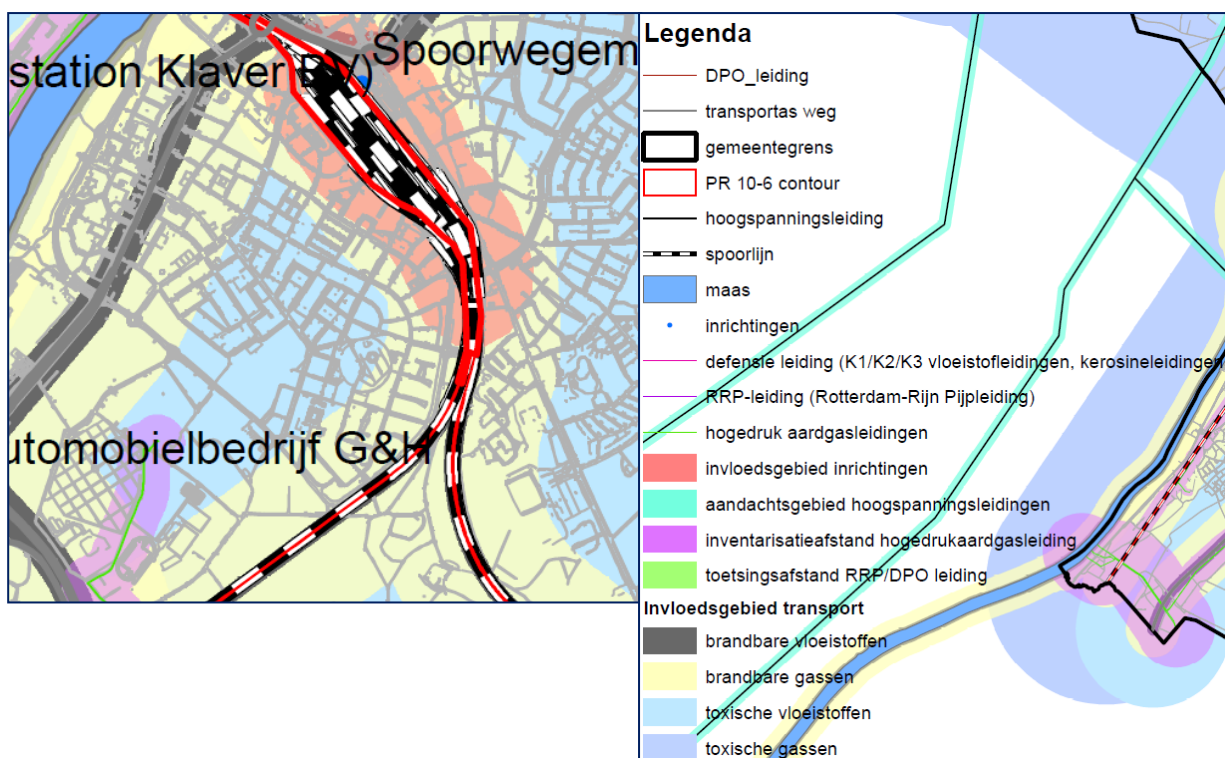
oriëntatie is daarbij natuurlijk onontbeerlijk. Met daarnaast de ambitie om tot de top 10 van aantrekkelijkste woongemeenten in Nederland te behoren, wordt de komende jaren flink geïnvesteerd in het centrum waaronder de voltooiing van de Maasboulevard, Maaswaard en het KazerneKwartier. Echter, deze economische groei en ontwikkeling brengen externe veiligheid risico's met zich mee. Met het oog op de nagestreefde 'quality of life' is het van belang deze risico's zo veel mogelijk te beperken en te beheersen. Met het (operationele) beleidsplan EV Venlo en het daaraan gekoppelde uitvoeringsprogramma wordt vanuit een integrale benadering duidelijk hoe vanuit het thema externe veiligheid een bijdrage kan worden geleverd aan de gewenste ontwikkeling van Venlo.

Omdat een volledige risicoloze maatschappij niet bestaat, is de vraag welke risiconiveaus in Venlo acceptabel worden gevonden en welke niet. Hierop is in het beleidsplan een antwoord gegeven. Zo is ondermeer duidelijk gemaakt waar ruimte bestaat voor nieuwe risicovolle bedrijvigheid en wonen, onder welke veiligheidsverhogende condities en hoe we zorgen voor een goede beheersbaarheid van bestaande en toekomstige externe veiligheidsrisico's. Ook worden oplossingsrichtingen aangegeven voor bestaande knelpunten. Het beleidsplan heeft geen wettelijke basis, maar is wel door de gemeenteraad van Venlo vastgesteld, waardoor het een kaderstellend beleidsstuk is. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen is aangegeven dat gemeenten die over een beleidsplan, met aandacht voor externe veiligheid beschikken, tot een lichtere invulling van de verantwoordingsplicht kunnen komen. Belangrijke afwegingen zijn immers al in het beleidsplan externe veiligheid gemaakt.

De afwegingen in het beleidsplan zijn gemaakt op de volgende hoofdlijnen

- Venlo wil de risico's van het spoorwegemplacement reduceren om zodoende de ruimte te geven aan de stad voor een duurzame ontwikkeling.
- Venlo wil nieuwe risicovolle bedrijven alleen situeren op geschikte locaties. Dit betekent dat
 - Nieuwe risicovolle bedrijven zoveel mogelijk aan de rand van de stad worden gesitueerd op speciaal daarvoor aangewezen bedrijventerreinen. Zo wordt ook voorkomen dat het transport van gevaarlijke stoffen door de stad kan toenemen.
 - Nieuwe LPG-tankstations enkel langs provinciale en rijkswegen buiten de bebouwde kom of op bedrijventerreinen worden toegelaten.
- Venlo wil extra kwetsbare groepen niet in de nabijheid van risico's plaatsen. Venlo vindt het niet wenselijk dat objecten waarin verminderd zelfredzame personen verblijven nabij risicovolle activiteiten zijn gelegen.
- Venlo wil streven naar optimalisatie van beheersmaatregelen. Als ergens een calamiteit dreigt of aanwezig is, worden de hulpverleningsdiensten ingeschakeld. Deze calamiteit kan alleen bestreden worden als (1) de opkomsttijden en ontsluiting voldoende zijn; (2) er voldoende bluswater is, (3) de bestrijdingsplannen op orde zijn en (4) het crisisplan voldoende toepasbaar is.
- Venlo wil de zelfredzaamheid van haar inwoners vergroting door risicocommunicatie. Ten tijde van een ramp is het belangrijk dat de inwoners van Venlo weten wat ze moeten doen om zichzelf en anderen te helpen.

Dit beleidsplan is richtinggevend voor het kader in ruimtelijke plannen, het afgeven van milieuvergunningen voor risicobedrijven en het afgeven van bouwvergunningen. Deze kaders zijn afgestemd op de Strategische visie 2030 van Venlo en de lokale bestuurlijke visie op veiligheid. Uitgangspunt was een brede afweging op bestuurlijk niveau waar alle relevante elementen een plaats hebben gekregen: veiligheid, doelmatig ruimtegebruik, stadsontwikkelingspotentieel en financiële argumenten.



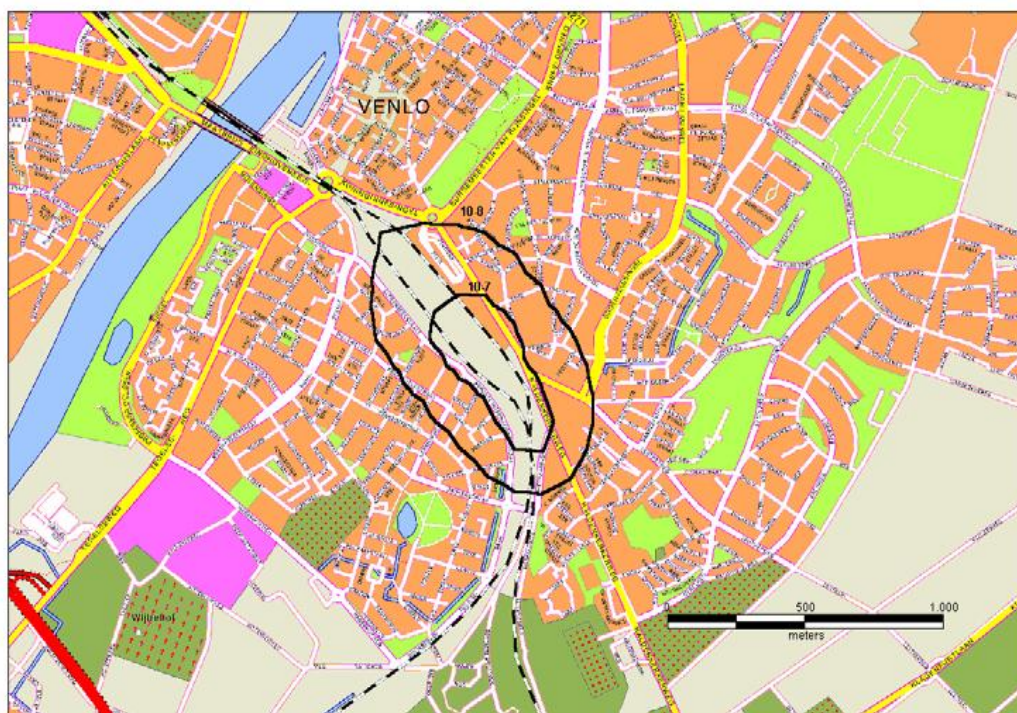
Figuur 15: Uitsnede belemmeringenkaart externe veiligheid, Oranjewoud, oktober 2009

De gemeente beschikt over een actuele belemmeringenkaart voor externe veiligheid. Daarnaast is het Basisnet geraadpleegd.

De belemmeringenkaart externe veiligheid laat zien dat over het plangebied invloedsgebieden van wegen, spoorlijnen en de Maas lopen met betrekking tot brandbaar gas en giftige stoffen. Daarnaast bevinden zich in het noorden van het plangebied het station en het spooreplacement, welke een invloedsgebied hebben dat zich over een deel van het plangebied uitstrekt.

Het spooreplacement verdient in dit bestemmingsplan extra aandacht. Hierover worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Ten behoeve van de ontwikkeling van kantoor- en woonlocatie Maaswaard, net ten noorden van het plangebied, is een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid (Innogen, mei 2007). In het onderzoek is (al) uitgegaan van de ingebruikname van de Betuwelijn. Voor plaatsgebonden risico is zowel voor het emplacement als voor doorgaand spoor berekend dat de 10^{-6} contour buiten de inrichtingsgrens van emplacement ligt. Daar is vergunning voor verleend en de contour ligt niet over woningen heen. Het emplacement maakt geen deel uit van het voorliggend

bestemmingsplan. De grenswaarde wordt dus niet overschreden, en daarmee is er geen saneringssituatie. De contouren voor 10^{-8} en 10^{-7} liggen wel binnen het plangebied.



Figuur 16: Plaatsgebonden risico emplacement (Bron: Innogen, 2007)

Op dit moment wordt op landelijk niveau gewerkt aan een Basisnetwerk Route Gevaarlijke stoffen en aan nieuwe regelgeving voor transport van gevaarlijke stoffen (inmiddels is er een concept Besluit). Op het spoorwegemplacement is het Bevi van toepassing. Tijdens de planvorming voor dit bestemmingsplan zal hier rekening mee moeten worden gehouden.

Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen

Bij de inventarisaties van Verkeer en Waterstaat ten behoeve van het op te stellen nieuwe 'basisnet vervoer van gevaarlijke stoffen', zijn rondom het plangebied voornamelijk geen knelpunten geïdentificeerd. Desondanks wordt al aangesloten op dit beleid om in de toekomst te voldoen aan de wettelijke eisen. Het Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (BVGS) bepaalt voor alle hoofdverbindingen over de weg, het water en het spoor welk vervoer mag plaatsvinden en hoe de ruimte in de directe nabijheid mag worden gebruikt. Het basisnet maakt duidelijk over welke verbindingen het vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden en welke gevolgen dit heeft voor andere ruimtelijke functies (zoals wonen, werken en natuur) van een gebied. Het basisnet bestaat uit drie typen verbindingen:

- verbindingen waar ruimtelijke beperkingen gelden (categorie 1);
- verbindingen waar ruimtelijke beperkingen en beperkingen voor het vervoer gelden (categorie 2);
- verbindingen met beperkingen voor het vervoer waar geen ruimtelijke beperkingen gelden (categorie 3).

Het 'Basisnet Vervoer van Gevaarlijke Stoffen' is echter nog niet volledig vastgesteld beleid, dus harde uitspraken hierover kunnen dan ook nog niet worden gedaan. De verwachting is dat in 2012 het basisnet wordt vastgesteld. Voorliggend plan heeft een beheersgericht karakter en maakt geen nieuwe bouwplaats nabij stationaire en mobiele bronnen mogelijk. Daarnaast worden ook geen nieuwe bronnen toegestaan. De bestaande bronnen hebben, op basis van het basisnet, geen juridische consequenties voor de voorliggende planregeling. Dit betekent dat er sprake is van een stand still-situatie voor het transport van gevaarlijke stoffen. Dit betekent niet dat er geen transport van gevaarlijke stoffen in en nabij plaatsvindt, maar de huidige situatie heeft geen invloed op een overschrijding van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Ingevolge de rapporten externe veiligheid in het kader van 't Ven, Herungerberg en De Doolhof heeft het emplacement een invloedsgebied van 3000 meter. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, dus het bestemmingsplan is conserverend. Binnen de bestemming Maatschappelijk wordt gewerkt met aanduidingen om functiewisseling te voorkomen en een toename van personendichtheden tegen te gaan. Daarnaast worden risicovolle inrichtingen uitgesloten. Er is dus geen toename van het groepsrisico.

Basisnet Water

Het basisnet water bestaat uit een kaart met alle vaarwegen van CEMT klasse II en hoger.

- Rood: belangrijke toegangen naar zeehavens
- Zwart: belangrijke binnenvaarwegen
- Groen: minder belangrijke vaarwegen

Buiten het basisnet vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, anders dan vloeibare brandstoffen in bunkerschepen tot 300t.

Voor de rode, zwarte en groene vaarwegen zijn gebruiksruimtes voor het vervoer gedefinieerd; voor de rode en zwarte vaarwegen gelden beperkingen voor RO-ontwikkelingen.

Het basisnet water kent geen externe veiligheidsknelpunten nu en (behoudens de Westerschelde) in de toekomst met een tijdshorizon van 2030.

Het basisnet water krijgt daarmee een wat andere functie dan bijvoorbeeld het basisnet spoor. Het dient vooral om knelpunten ook in de verre toekomst te voorkomen en de veiligheidsambitie van het basisnet vorm te geven. Het basisnet water zoals dat nu ontworpen is biedt een structuur waarmee dat mogelijk is.

De Maas is aangemerkt als zwarte vaarweg: een belangrijke binnenvaarweg. In beginsel gelden er beperkingen voor RO-ontwikkelingen. Onderhavig bestemmingsplan is echter conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het Basisnet water is derhalve niet van invloed op het bestemmingsplan. Er behoeven geen maatregelen genomen te worden.

4.3.6 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Met onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarvan de haalbaarheid nog niet is aangetoond. Daarom is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.3.7 Hinderlijke bedrijvigheid

Afgezien van geluidsoverlast kunnen bedrijven ook hinder veroorzaken door stank, explosiegevaar en stof. Binnen het plangebied is een aantal bedrijven aanwezig. In de huidige situatie veroorzaken zij geen onevenredige hinder voor gevoelige functies binnen het plangebied en daarbuiten. Dit bestemmingsplan maakt ook geen nieuwe bedrijven mogelijk binnen het plangebied die wel het woongenot kunnen aantasten. Ook buiten het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die milieuhinder veroorzaken in Venlo-Zuid. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe bedrijven mogelijk binnen het plangebied die het woongenot kunnen aantasten.

De huidige bedrijven binnen het plangebied zijn bestemd als Bedrijf, waarbinnen enkel bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Omschakeling van een bestaand bedrijf naar een ander type bedrijf zal alleen mogelijk zijn als het nieuwe bedrijf vergelijkbaar hiermee is. Dit is gedaan door te verwijzen naar de milieucategorieën uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten (VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering). Bestaande bedrijven met een milieucategorie 3 of hoger zijn specifiek aangeduid.

4.3.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de

Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is.

Daarnaast is in januari 2009 is het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" in werking getreden. Deze AMvB vormt een uitwerking van artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Dit artikel is erop gericht te voorkomen dat door de bouw van een gevoelige bestemming op een plek met een (dreigende) grenswaardenoverschrijding voor luchtkwaliteit het aantal ter plaatse verblijvende personen gaat toenemen. In de AMvB zijn de volgende categorieën gevoelige bestemmingen gedefinieerd:

- gebouwen ten behoeve van basisonderwijs;
- gebouwen ten behoeve van voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen;
- gebouwen ten behoeve van kinderopvang;
- bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen;
- een combinatie van genoemde functies.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In de nabijheid van het rangeerterrein is de luchtkwaliteit niet goed (zie Rapportage luchtkwaliteit gemeente Venlo, DGMR uit 2005). Er kan wel aan de normen voldaan worden, dus bestaande gevoelige bestemmingen kunnen in stand blijven.

Binnen het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Mede in verband met luchtkwaliteit zijn maatschappelijke bestemmingen voorzien van een nadere aanduiding, zodat er niet zonder meer functiewisseling kan plaatsvinden en op een bepaalde plaats een meer gevoelige functie kan komen. Omdat het om een consoliderend bestemmingsplan gaat, kunnen er ook niet zomaar gevoelige functies bijkomen. Een onderzoek luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

4.3.9 Waterparagraaf

Het Integrale Waterplan van de gemeente Venlo onderscheidt vijf sporen voor de vaststelling van de ambitieniveaus ofwel vijf verschillende aspecten van het watersysteem:

- 1 Lang vasthouden, langzaam afvoeren;
- 2 Schoon maken, schoon houden;
- 3 Zichtbaar en aantrekkelijk, functioneel;
- 4 Hemelwater als duurzame bron;
- 5 Proces en zorg.

Bij elk ambitieniveau passen voor elk stroomgebied maatregelen. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met deze vijf sporen.

Bij nieuwe ontwikkelingen streeft de gemeente Venlo naar het afkoppelen van de hemelwaterafvoer, waarbij zoveel mogelijk water in of nabij het plangebied wordt geïnfiltreerd. De benodigde ruimte voor infiltratievoorzieningen hangt af van het aandeel verhard oppervlak, het aantal en de omvang van de (woon)bebouwing, de grondwaterstand en de doorlatendheid van de bodem. De afvoer van hemelwater naar infiltratievoorzieningen vindt bij voorkeur bovengronds plaats. De omgang met hemelwater voor uitbreiding van bestaande bebouwing en verharding zal in de toekomst veranderen. Hierop anticipeert het bestemmingsplan. Binnen de bestemmingen wordt water, waterberging en waterinfiltratie mogelijk gemaakt.

4.4 Kabels en leidingen

Langs de Professor Gelissensingel ligt een riooltransportleiding. De leiding heeft een dubbelbestemming met een beschermingszone.

Aan de Maas is een tweetal zinkers gelegen. De zinkers hebben een dubbelbestemming en een beschermingszone.

Verder lopen er door het plangebied geen kabels en leidingen welke een beschermingszone hebben en hiermee een belemmering kunnen vormen voor eventuele toekomstige ontwikkelingen.

5 Planbeschrijving

5.1 Doelstellingen en uitgangspunten

Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheersplan. Dit betekent dat in principe de huidige situatie geconserveerd wordt. De actualisatie van dit deel van het bestemmingsplan is dan ook gericht op het toepassen van een moderne plansystematiek en het vertalen van het huidige gebruik naar een actueel bestemmingsplan. Daarnaast hebben ontwikkelingen plaats gevonden in de loop der jaren, waardoor de bestemmingsregelingen niet meer actueel zijn en aangepast dienen te worden.

In het reeds eerder voor dit bestemmingsplan opgestelde inventarisatierapport, zijn voor diverse aspecten keuzes gemaakt. Deze keuzes vinden hun vertaling in het onderhavige bestemmingsplan (met name in de regels en op de verbeelding). In de onderstaande tabel zijn de in het inventarisatierapport behandelde thema's, onderwerpen en gekozen regelingen voor het bestemmingsplan opgenomen. Paragraaf 5.2 beschrijft vervolgens de wijze waarop de reeds geplande ontwikkelingen meegenomen zijn in dit bestemmingsplan.

Thema	Onderwerp	Regeling bestemmingsplan
Plangrenzen	Tussen bestemmingsplannen onderling	Wegen die langs de plangrens lopen, vallen volledig binnen 1 bestemmingsplan conform planbegrenzingsbestand van de gemeente.
	Grenzend aan bestaande/in procedure zijnde bestemmingsplannen	Grens bestaand/in procedure zijnde bestemmingsplan wordt overgenomen conform planbegrenzingsbestand van de gemeente.
Leegstand	Leegstand van panden	Vigerende bestemming overnemen.
Beleidskaders	Coffeeshops	Verbod op coffeeshops in algemene gebruiksregels. De bestaande coffeeshops krijgen bestemming "Horeca" conform Handboek.
	Horeca	Bestaande horecavestigingen positief bestemming, gebruik maken van differentiatie Handboek
	Prostitutie	Verbod op prostitutie is opgenomen in algemene gebruiksregels

Thema	Onderwerp	Regeling bestemmingsplan
	Recreatie	Maasoever: bestemming "Natuur", waarbinnen recreatief medegebruik mogelijk is.
	Volkshuisvesting	Bestaande woningen positief bestemmen
Wonen	Bestemming bestaande woningen	Bestemming "Wonen" conform Handboek
	Aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten	Binnen bestemming "Wonen" regelen conform Handboek
Bedrijvigheid	Bedrijven	Bestemming "Bedrijf" conform handboek, maximaal categorie 2.
	Hinder	Omschakeling van bestaand bedrijf naar ander type, zal alleen mogelijk zijn als nieuwe bedrijf vergelijkbaar is aan maximaal categorie 2. Koppeling wordt gemaakt naar Staat van Bedrijfsactiviteiten.
	Detailhandel bij niet-agrarische bedrijven	Binnen de bestemming "Bedrijf" zal worden toegestaan: detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of grotendeels bewerkt, zulks als ondergeschikte activiteit en met uitzondering van voedings- en genotmiddelen.
	Afvalverwerkende bedrijven	Afvalverwerkende bedrijven zijn niet toegestaan binnen het plangebied.
Voorzieningen	Scholen, gezondheidscentrum, kerk etc.	Bestemming "Maatschappelijk" met een aanduiding om alleen de specifieke functie toe te staan.
	Bestaande winkels in het winkelcentrum aan de Van Nijvenheimstraat, aan de radiaal Roermondseweg/Tegelseweg en nabij de Roermondsepoort.	Bestemming "Detailhandel", op sommige plaatsen wordt aangeduid dat wonen op de verdieping toegestaan is.

Thema	Onderwerp	Regeling bestemmingsplan
	Bestaande winkels in overige gebieden.	Bestemming "Wonen" met een aanduiding t.b.v. detailhandel. Wanneer de detailhandel wordt gestaakt, kan middels een wijzigingsbevoegdheid de aanduiding worden verwijderd.
	Bestaande dienstverleners in het winkelcentrum aan de Van Nijvenheimstraat, aan de radiaal Roermondseweg/Tegelseweg en nabij de Roermondsepoort. (bijv. bank, uitzendbureau)	Bestemming "Dienstverlening", op sommige plaatsen wordt aangeduid dat wonen op de verdieping toegestaan is.
	Bestaande dienstverleners in overige gebieden	Bestemming "Wonen" met een aanduiding t.b.v. dienstverlening. Wanneer de dienstverlening wordt gestaakt, kan middels een wijzigingsbevoegdheid de aanduiding worden verwijderd.
	Bestaande horecagelegenheden	Bestemming "Horeca", gebruik maken van differentiatie Handboek
	Bestaande kantoren in het winkelcentrum aan de Van Nijvenheimstraat, aan de radiaal Roermondseweg/Tegelseweg en nabij de Roermondsepoort.	Bestemming "Kantoor"
	Bestaande kantoren in overige gebieden	Bestemming "Wonen" met een aanduiding t.b.v. kantoren. Wanneer de kantoorfunctie wordt gestaakt, kan middels een wijzigingsbevoegdheid de aanduiding worden verwijderd.
	Bestaande sportterreinen	Bestemming "Sport".
Groen	Bestemming van groengebieden	Bestemming "Groen"
	'Snippergroen'	Mogelijk binnen bestemmingen "Verkeer" en "Verkeer - Verblijfsgebied".

Thema	Onderwerp	Regeling bestemmingsplan
	Speeltuin in park	Bestemming "Recreatie" met aanduiding 'speeltuin'
	Speelvoorzieningen	Overal toegestaan binnen bestemming "Groen".
Verkeer	Bestemming van woonstraten	Bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied".
	Bestemming van wegen met hoofdzakelijk verkeersfunctie	Bestemming "Verkeer"
	Bestemming spoorlijn Venlo-Roermond met bijbehorende voorzieningen	Bestemming "Verkeer - Spoorverkeer"
	Parkeren	Parkeren wordt mogelijk gemaakt binnen verschillende bestemmingen, behalve "Groen".
Toekomstige ontwikkelingen	Krekelveld	Overnemen conform vigerend plan.
	Jan Linders	Voorlopig vigerende bestemming; in ontwerpbestemmingsplan passende bestemming opnemen.
Cultuurhistorische waarden	Monumenten	Worden niet aangemerkt op verbeelding. Bescherming gebeurt via Monumentenwet 1988
	Archeologische waarden	Dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologie middelhoog" en "Waarde-Archeologie zeer hoog".
Externe veiligheid	Risicocontour	Op de verbeelding zullen de risicocontouren opgenomen worden.
Water	Water	Binnen de bestemmingen zal water, waterberging en waterinfiltratie mogelijk gemaakt worden
	De Maas	Bestemming "Water - Rivier"

Thema	Onderwerp	Regeling bestemmingsplan
	Beleidslijn Grote rivieren	De delen van het plangebied die vallen onder de Beleidslijn zullen een passende dubbelbestemming krijgen.
	Structureel water	Bestemming "Water".
	Waterkeringen	Op de verbeelding met betreffende beschermings-zone opgenomen. De beschermingszone wordt in de regels uitgewerkt.

5.2 Ontwikkelingen

In of nabij het plangebied spelen ontwikkelingen en projecten, welke invloed kunnen hebben op dit bestemmingsplan. In deze paragraaf worden kort de ontwikkelingen genoemd die in dit bestemmingsplan van toepassing zijn.

Het gaat in Venlo-Zuid om de volgende ontwikkelingen:

- Maaswaard: is buiten het plangebied gehouden
- Krekelveld: is inmiddels gerealiseerd en overgenomen in het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is de huidige situatie opgenomen.

In het plangebied ligt een 'wro-zone – wijzigingsgebied'. Deze zone ligt aan de Sloterbeekstraat en het Monsepad. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

6.1.1 Algemeen

Een bestemmingsplan regelt bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een beheersplan, waarin geen grote, nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wel kunnen er kleinere veranderingen zijn in de bouw- en gebruiksmogelijkheden. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan, te weten de verbeelding en de regels, toegelicht. Allereerst wordt ingegaan op wat algemene uitgangspunten bij het opstellen van het plan.

6.1.2 Uitgangspunten

Handboek ruimtelijke plannen, versie 2009

In het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen heeft de gemeente Venlo een "Handboek ruimtelijke plannen, versie 2009". Met dit handboek beoogt de gemeente eenduidig voor te schrijven waaraan een nieuw te maken bestemmingsplan moet voldoen. Nieuwe bestemmingsplannen dienen kwalitatief gelijkwaardig te zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan. Het handboek verwijst naar en maakt gebruik van regels die uitgewerkt zijn in een aantal normen en standaarden. Daar waar nodig is maatwerk geleverd. Dit betreft geen grote afwijkingen.

6.1.3 Planonderdelen

Het bestemmingsplan "Venlo-Zuid" bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Een deel van de informatie op de verbeelding heeft juridisch gezien geen enkele betekenis in het kader van dit bestemmingsplan en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). Deze zijn weergegeven bij de verklaring.

Regels

De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing.

De regels van het bestemmingsplan "Venlo-Zuid" bestaan, conform de SVBP2008, uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en de overgangs- en slotregels.

6.2 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP 2008 omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de “wijze van meten” uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de “wijze van meten” worden in de SVBP2008 richtlijnen gegeven.

6.3 Bestemmingsregels

6.3.1 *Algemeen*

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het bouwen heeft verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- 1 Bestemmingsomschrijving;
- 2 Bouwregels;
- 3 Nadere eisen;
- 4 Afwijken van de bouwregels;
- 5 Specifieke gebruiksregels;
- 6 Afwijken van de gebruiksregels;
- 7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- 8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- 9 Wijzigingsbevoegdheid;
- 10 Specifieke procedureregels.

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden “met daaraan ondergeschikt”. De ondergeschikte

functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat de betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies. Daarnaast kan in de bestemmingsomschrijving worden aangegeven dat het behoud van bepaalde karakteristieken of waarden wordt nagestreefd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan cultuurhistorische waarden.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning voor het bouwen. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze afwijkingen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan kan worden afgeweken, de maximale afwijking die met de afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een afwijking kan worden toegepast.

Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

Afwijken van de gebruiksregels

In het plan kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijking geen “nieuwe” functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Door het opnemen van bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een omgevingsvergunning worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. De bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden worden opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Dergelijke bepalingen kunnen in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen.

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

6.3.2 Bestemmingen

Agrarisch met waarden

Een deel van het plangebied is bestemd als ‘Agrarisch met waarden’. Deze gronden zijn o.a. bestemd voor agrarisch gebruik, instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

Bedrijf

Binnen het plangebied komen enkele bedrijven voor. In de bestemming Bedrijf is maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Aan enkele bedrijven met een hogere milieucategorie is een specifieke aanduiding toegekend waarmee nader is aangeduid welke functie specifiek is toegestaan.

Bij Bedrijf is omschakeling naar een (ander) bedrijf is alleen mogelijk als het nieuwe bedrijf niet behoort tot een bedrijfstype dat milieuhinderlijk is. Dit wordt geregeld door te werken met een lijst van bedrijfstypen, daar milieucategorieën aan te koppelen en alleen die bedrijfsactiviteiten toe te laten die niet milieuhinderlijk zijn. Deze lijst wordt de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemd. Hierbij is als uitgangspunt genomen de publicatie "Bedrijven en Milieuzonerings" van de VNG (2009).

Afvalverwerkende bedrijven zijn niet toegestaan binnen het plangebied. Wat betreft het gebruik is het vestigen van afvalverwerkende bedrijven niet gewenst binnen het bedrijventerrein. Dergelijke bedrijven dienen te worden gevestigd op het Ecopark op Trade Port West dan wel op Trade Port Noord. De bedrijvenlijst voorziet derhalve niet in vestigingsmogelijkheden voor dergelijke bedrijven. Tevens is de vestiging van dergelijke bedrijven onder strijdig gebruik binnen de bestemming bedrijf gebracht.

Geluidzoneringsplichtige bedrijven en risicovolle bedrijven zijn hier uitgesloten. In de begripsbepalingen zijn deze begrippen nader omschreven.

Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden opgericht. De maximale goothoogte en bouwhoogte worden op de verbeelding aangegeven. Het maximale bebouwingspercentage per bouwvlak staat ook op de verbeelding. Tenslotte is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee binnen de aanduiding wro-zone - wijzigingsgebied de mogelijkheid bestaat om de bestemming ter plaatse te wijzigen in de bestemmingen Wonen, Groen en Verkeer-Verblijfsgebied.

Bos

De bestemming Bos is ten behoeve van het beschermen en instandhouden van bos en hierbij ook groen en waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke. Extensief recreatief medegebruik is als ondergeschikte functie mogelijk. Er mogen op gronden met deze bestemming alleen gebouwen worden gebouwd binnen enkele bouwvlakken die op de verbeelding worden aangegeven. Daarbuiten mogen alleen bouwwerken die geen gebouw zijn, worden gebouwd. De regels bepalen dat verschillende werkzaamheden pas uitgevoerd mogen worden als daarvoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend. Deze omgevingsvergunning is gericht op landschappelijke waarden van de gronden met deze bestemming.

Detailhandel

Binnen de bestemming detailhandel zijn winkels toegestaan. Een supermarkt is hier niet toegestaan, vanwege de grotere ruimtelijke effecten op verkeersgebied. Alleen daar waar een aanduiding 'supermarkt' op de verbeelding is aangebracht, mag een supermarkt volgens het bestemmingsplan.

Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden opgericht. De maximale goothoogte en bouwhoogte worden op de verbeelding aangegeven. Het maximale bebouwingspercentage per bouwvlak staat ook op de verbeelding.

Dienstverlening

De bestemming Dienstverlening is bedoeld voor een dienstverlenend bedrijf of instelling. Zoals aangegeven in de begripsbepalingen gaat het daarbij om een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden. Hieronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen inbegrepen. Een garagebedrijf en een seksinrichting worden echter uitgesloten.

Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden opgericht. De maximale goothoogte en bouwhoogte worden op de verbeelding aangegeven. Het maximale bebouwingspercentage per bouwvlak staat ook op de verbeelding.

Gemengd

De bestemming Gemengd is gegeven aan de omgeving Hagerhofweg/Kraanvogelstraat, waar onder meer een bouwmarkt en een sportschool en een parkethandel zijn gevestigd. In de bestemming Gemengd zijn bedrijven van milieucategorie 1 en 2 toegestaan, een verhuurbedrijf, sportvoorzieningen en een supermarkt. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden opgericht. De maximale goothoogte en bouwhoogte worden op de verbeelding aangegeven. Het maximale bebouwingspercentage per bouwvlak staat ook op de verbeelding.

Groen

Structureel groen heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Binnen de bestemming 'Groen' zijn onder andere plantsoenen, groenvoorzieningen, bermen en beplanting toegestaan. Binnen deze bestemming mogen gebouwen uitsluitend ten behoeve van openbare nut worden gebouwd. Daarnaast mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van al deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

Horeca

Venlo-Zuid kent enkele horecagelegenheden. De gemeente Venlo werkt met types horeca (mede) omdat de ene vorm van horeca meer hinder veroorzaakt voor de omgeving dan de ander. Ook het verschil in ruimtelijke uitstraling ligt ten grondslag aan deze onderverdeling. Bij het voorliggende bestemmingsplan is gebruikt gemaakt van deze typering. Zo kan als een café stopt de locatie nog steeds als café worden gebruikt, of iets dat een vergelijkbare uitstraling op de omgeving heeft. De typering staat bij de begripsaanduidingen (artikel 1 van de regels) bij horeca. In het plangebied komen de typen 2 tot en met 5 voor.

Kantoor

De bestemming 'Kantoor' is ten behoeve van een zelfstandig kantoor - geen kantoorfunctie bij een bedrijf. Dienstverlening is mogelijk mits daaraan ondergeschikt.

Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden opgericht. De maximale goothoogte en bouwhoogte worden op de verbeelding aangegeven. Het maximale bebouwingspercentage per bouwvlak staat ook op de verbeelding.

Maatschappelijk

Er zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen. In verband met de externe veiligheid en de luchtkwaliteit zijn bij alle maatschappelijke voorzieningen nadere aanduidingen gegeven, zodat functiewisseling niet mogelijk is. Het gaat onder meer om gezondheidszorg en een zorginstelling.

Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden opgericht. De maximale goothoogte en bouwhoogte worden op de verbeelding aangegeven. Het maximale bebouwingspercentage per bouwvlak staat ook op de verbeelding.

Natuur

De bestemming Natuur is toegekend aan de gronden rondom de Maas, en op nog een plaats in het plangebied. De gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden en ecologische verbindingzone, waterhuishoudkundige doeleinden en extensieve dagrecreatie.

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

De regels bepalen dat verschillende werkzaamheden pas uitgevoerd mogen worden als daarvoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend. Deze omgevingsvergunning is gericht op de natuurwaarden van deze gronden.

Recreatie

Binnen het plangebied komt een speeltuin voor. Deze heeft de bestemming Recreatie gekregen, met de aanduiding speeltuin. Binnen deze gronden mogen gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn op de verbeelding aangeduid. Naast gebouwen mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

Sport

De sportvoorzieningen zijn bestemd als 'Sport'. De bestaande schietvereniging is voorzien van een aanduiding waardoor het gebruik voortgezet kan worden. De aanwezige bebouwing heeft een bouwvlak gekregen. Gebouwen dienen binnen dit bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn op de verbeelding aangeduid. Daarnaast mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. In de regels zijn de maatvoeringseisen van deze bouwwerken opgenomen.

Verkeer

Aan de wegen is de bestemming 'Verkeer' toegekend. In deze bestemming is de inrichting vooral op de afwikkeling van het verkeer gericht. Naast wegverkeer zijn onder meer ook voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Er mogen uitsluitend voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. Daarnaast zijn er bouwmogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer - Railverkeer

De spoorlijn is voorzien van de bestemming Railverkeer. Naast railverkeer zijn hier ook groenvoorzieningen, straatmeubilair en voorzieningen van algemeen nut toegestaan.

Er mogen uitsluitend voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd.

Daarnaast zijn er bouwmogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer - Verblijfsgebied

De niet doorgaande wegen in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen. Binnen deze bestemming zijn onder andere ook speelvoorzieningen toegestaan. Er mogen uitsluitend voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. Daarnaast zijn er bouwmogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water

Deze gronden zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding en ecologische natuurwaarden en waterlopen en daarbij behorende oevervoorzieningen. Binnen de bestemming mag niet worden gebouwd.

Water - Rivier

De Maas heeft de bestemming Water - Rivier gekregen. Binnen deze bestemming is scheepvaart mogelijk en wordt de stroomvoerende functie van de Maas gewaarborgd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen een maximale hoogte van 8 meter hebben. De bruggen zijn aangeduid en mogen een hoogte hebben van maximaal 20 m.

Wonen

Een deel van het plangebied bestaat uit woningen.

Bouwen

Binnen het plangebied komen verschillende woningtypen voor, vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengesloten en gestapelde woningen. De bouwregels voor deze woningen verschillen per woningtype. Dit geldt met name voor de maximale diepte van de woningen, die varieert van 10 meter voor aaneengesloten woningen, 12 meter voor halfvrijstaande woningen tot 15 meter voor vrijstaande woningen.

De maximale goot- en bouwhoogte wordt op de verbeelding van het bestemmingsplan vermeld.

Op de verbeelding is ook een bouwvlak aangegeven. Hierdoor is meteen te zien waar mag worden gebouwd. Wel zullen de regels en de verbeelding in samenhang moeten worden gelezen.

Hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw'.

Er worden regels gesteld aan hoofdgebouwen, maar ook aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en bouwwerken die geen gebouw zijn.

Van belang is verder dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen mogen stellen aan de situering en/of afmetingen van bouwwerken; de kapvorm van gebouwen; de parkeergelegenheid en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebruik

Aan woningen zijn, met uitzondering van bedrijfswoningen, de bestemming 'Wonen' toegekend. Binnen de woonbestemming zijn naast het wonen zelf, ook aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven en kleinschalige bedrijvigheid toegestaan. Wat daaronder wordt verstaan staat in de begripsomschrijving.

Voor Bed and breakfast is onder voorwaarden via een omgevingsvergunning toestemming te krijgen.

Kamerbewoning (maximaal 4 personen) is wel toegestaan. Kamerverhuurbedrijven echter niet.

Verder mogen vrijstaande gebouwen ook niet worden gebruikt voor permanente of tijdelijke bewoning.

Leiding - Gas

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het transport van vloeibare brandstoffen aardgas door een hoofdtransportleiding.

Leiding - Riool

Deze gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolleiding. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming. Ter bescherming van deze gronden zijn in de regels bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Waarde - Archeologie middelhoog en Waarde - Archeologie zeer hoog

Om de archeologische waarden te beschermen zijn dubbelbestemmingen over andere bestemmingen gelegd daar waar de archeologische verwachtingswaarden middelhoog, hoog of zeer hoog zijn en binnen een straal van 50 meter rondom vindplaatsen.

Als binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie zeer hoog' een omgevingsvergunning voor het bouwen voor een uitbreiding met meer dan 100 m² wordt aangevraagd, of voor een gebouw van 100 m², dan zal een archeologisch onderzoek dienen te worden uitgevoerd. Naar aanleiding van dat onderzoek kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Een archeologisch onderzoek is niet nodig als het bevoegd gezag daarvoor een omgevingsvergunning verleent. Dit mogen zij doen als er voor de locatie al voldoende informatie op archeologisch gebied aanwezig is. Ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' dient voor het bouwen van een bouwwerk altijd een rapport te worden overlegd, waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord. De genoemde ondergrens van 100 m² is ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' niet van toepassing.

Binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie zeer hoog' geldt dezelfde regeling, echter met een drempel van 500 m².

Op de gronden met deze dubbelbestemmingen zijn verschillende werkzaamheden gebonden aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Dat wil zeggen dat er een omgevingsvergunning moet zijn verleend, voordat deze werkzaamheden mogen worden uitgevoerd.

Middels een wijzigingsprocedure kunnen Burgemeester en Wethouders de dubbelbestemming verwijderen van bepaalde gronden, indien deze dubbelbestemmingen vanuit archeologisch oogpunt niet meer nodig is.

Waterstaat -Bescherming watergang

De watergang die door het plangebied loopt wordt beschermd met deze dubbelbestemming. Voor gronden met deze dubbelbestemming is overigens ook de Keur van het waterschap van toepassing.

Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed

Deze gronden hebben, naast andere krachtens het bestemmingsplan hieraan gegeven bestemmingen, primair een stroomvoerende functie. Binnen deze bestemming geldt dat voor zover voor het bouwen van bouwwerken een vergunning krachtens de Waterwet vereist is, is het bouwen uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die vergunning.

Waterstaat - Waterbergend Rivierbed

Zie voorgaande.

Waterstaat - Waterkering

De waterkeringen rondom de Maas worden beschermd met deze dubbelbestemming.

Er mag niet worden gebouwd, tenzij ten behoeve van de waterkering. Hiervoor kan onder voorwaarden een omgevingsvergunning worden verleend.

De regels bepalen dat verschillende werkzaamheden pas uitgevoerd mogen worden als daarvoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend. Deze omgevingsvergunning is gericht op de bescherming van de waterkering.

6.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Een anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelbepaling is gelijklopend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels.

Zo wordt hier geregeld dat in het geval dat een (legaal gebouwd) gebouw voor een bepaald maat (bijvoorbeeld maximale bouwhoogte) afwijkt van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, uitgegaan worden van de aanwezige maat (de huidige, hogere bouwhoogte in het voorbeeld). Dit geldt dan voor elke bestemming.

Algemene aanduidingsregels

Bij kanovereniging Viking is met gebiedsaanduidingen geregeld dat een gebruik voor kamperen ten behoeve van de kanovereniging is toegestaan. Er zijn twee aanduidingen. Bij gebiedsaanduiding 'overig - kampeerterrein 2' is kamperen enkel toegestaan gedurende 7 dagen per kalenderjaar.

Voor het kamperen is een afwijking vereist op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening, op basis waarvan nadere regels zijn gesteld aan het kamperen. Op dit moment is voor tijdelijke kamperen bij de kanovereniging een geldige afwijking.

De aanduidingsregels bevatten een wijzigingsbevoegdheid waarmee de aanduidingen kunnen worden verwijderd.

Daarnaast is een gebiedsaanduiding opgenomen in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. De risicocontour is op de verbeelding aangeduid. Binnen het betreffende gebied is, in afwijking van het hoofdregel, een gebruik voor kamerbewoning niet toegestaan.

Algemene afwijkingsregels

In deze regel wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Aangegeven wordt van welke regel kan worden afgeweken en waarvoor.

Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij het stellen van nadere eisen. De procedure voor een wijzigen van een plan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is al bij wet geregeld.

Overige regels

Hier is bepaald dat al hetgeen in de regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is toegelaten, uitsluitend toelaatbaar is indien het verenigbaar is met het belang van de waterkering.

6.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

6.6 Consequenties van het beleid

Hoofdstuk 3 beschrijft het beleidskader en op welke wijze het beleid zijn weer-slag vindt in onderhavig bestemmingsplan. Daarnaast zijn in hoofdstuk 4 de uitgangspunten van dit bestemmingsplan beschreven, waarin ook de relatie met het vigerende beleid is opgenomen. De consequenties van het beleid voor dit bestemmingsplan worden in deze paragraaf dan ook niet verder be-schreven.

6.7 Handhaving

Politiek en samenleving onderkennen steeds nadrukkelijker de cruciale rol van handhaving bij het met elkaar verbinden van werkelijkheid en regels. Met dit groeiend besef van het belang van handhaving en de jurisprudentie in het be-stuursrecht waarin steeds meer de beginselplicht tot handhaven is uitgespro-ken, wordt de noodzaak van een handhavingsbeleid benadrukt. De beleids-matige grondslag voor de handhavingstaak van de gemeente Venlo is neergelegd in de nota Programmatisch Integraal Handhaven, door de raad vastgesteld op april 2005. In deze nota is de visie van de gemeente Venlo op handhaving vastgesteld.

Een belangrijke reden tot actualisatie van bestemmingsplannen ligt in het feit dat de vigerende bestemmingsplannen oud, planologisch en juridisch onvol-doende actueel, niet integraal en amper handhaafbaar zijn. Ongewenste ont-wikkelingen in het gebied zijn mogelijk, terwijl voor gewenste ontwikkelingen afwijgingsprocedures moeten worden doorlopen.

In het in 2002 gehouden onderzoek van de Inspectie VROM naar de uitvoe-ring van de ruimtelijke regelgeving is onder meer gewezen op deze tekortko-mingen en de noodzaak van handhaafbare bestemmingsplannen. Een eerste vereiste voor een goede handhaving is een handhaafbaar bestemmingsplan. Bij het ontwikkelen van de standaardregels voor bestemmingsplannen in de gemeente Venlo is daarom gekozen voor een zo helder mogelijke juridische methodiek. De regels dienen zo geredigeerd te zijn, dat deze in de toetsings-praktijk goed hanteerbaar zijn. Regels dienen duidelijke normen te bevatten die niet voor verschillende uitleg vatbaar zijn en tevens actueel en controleerbaar zijn. Ook dienen alleen regels te worden opgesteld, die gemeente wil handhaven. Teneinde hieraan te voldoen is bij de actualisatie van bestem-

mingsplannen ervoor gekozen om de regels zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij landelijk ontwikkelde standaardwerken. Dezelfde uitgangspunten zijn van toepassing op de verbeelding.

Verder zijn de regels aangepast aan de laatste stand van de jurisprudentie en wetgeving (bijv. Woningwet). Dit biedt voldoende garanties voor de rechtszekerheid en de flexibiliteit van de nieuwe bestemmingsplannen.

In dit bestemmingsplan is het actuele ruimtelijk beleid van de gemeente Venlo toegespitst op het plangebied vastgelegd. Het bestemmingsplan bevat een juridisch toetsingskader voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Om deze kwaliteit voor de planperiode te kunnen garanderen is vereist, dat in de praktijk de regels van het op te stellen bestemmingsplan strikt worden toegepast en gehandhaafd. Goede voorlichting en informatievoorziening dragen bij aan een verbetering in de naleving van de bestemmingsplannen. In het bijzonder wordt daaraan in de inspraakfase van de bestemmingsplanprocedure de nodige aandacht besteed.

Standaard vindt bij de voorbereiding van een planherziening in het kader van deze actualisatie een inventarisatie plaats van het plangebied. De inventarisatie dient echter om de juiste beleidskeuzes te kunnen maken en is niet bedoeld als een uitputtende opsomming van alle soorten aanwezige activiteiten. Deze inventarisatie, gebaseerd op de beschikbare actuele gegevensbestanden en gegevens van opnames ter plaatse, vormt het startpunt voor handhavingactiviteiten op het gebied van de ruimtelijke regelgeving en bouwregelgeving evenals op het gebied van de milieu- en brandveiligheidsregelgeving. De planning van deze handhavingactiviteiten kan worden afgestemd op de planning voor de actualisatie van bestemmingsplannen om vervolgens te kunnen worden opgenomen in de gemeentebrede handhavingprogramma's.

In de uitgangspunten van de Programmatisch Integraal Handhaven is bepaald, dat handhaving elke handeling van de gemeente betreft, die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Handhaving omvat toezicht, controle en sanctionering en is altijd gericht op de naleving van wettelijke voorschriften. Overtredingen die in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen worden geconstateerd, worden conform gebruikelijke werkwijze behandeld. Door de handhaving standaard in de bestemmingsplancyclus op te nemen, zal de ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied van de gemeente Venlo beter worden gewaarborgd voor de toekomst.

7 Uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan is voorzien als genoemd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
2. het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is, en
3. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d niet noodzakelijk is.

Gezien het overwegend conserverend karakter van het bestemmingsplan waarin geen nieuwe bouwplannen worden meegenomen en gezien het feit dat er geen eisen of regels noodzakelijk zijn als hiervoor beschreven onder 2 en 3, kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Voor zover door het nieuwe uniforme planologisch-juridisch kader waarin het nieuwe plan voorziet ten opzichte van het geldende plan mocht worden voorzien in mogelijkheden om een gebouw uit te breiden met ten minste 1.000 m², waardoor in feite sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 onder c, geldt dat er geen verhaalbare kosten zijn, dan wel dat het totaal aan exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald gezien de eisen ten aanzien van toerekenbaarheid en proportionaliteit in elk geval minder bedraagt dan € 10.000,-, waardoor ingevolge artikel 6.2.1a Bro kan worden besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Bovenstaande leidt tot de conclusie dat de raad kan besluiten om niet tot vaststelling van een exploitatieplan over te gaan bij vaststelling van het bestemmingsplan Venlo-Zuid.

8 Overleg en inspraak

8.1 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan “Venlo-Zuid” verzonden naar diverse instanties, waaronder in ieder geval het waterschap. Het verslag van het vooroverleg is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

8.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan “Venlo-Zuid” heeft conform de Inspraakverordening, voor inspraak ter visie gelegen. Het inspraakverslag is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.