

bestemmingsplan

Ubroek

Toelichting

Gemeente Venlo

Datum: 21 december 2011

Projectnummer: 80890.04

ID: NL.IMRO.0983.BPL2009016-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	2
2	Bestaande situatie	4
2.1	Historische ontwikkeling	4
2.2	Bestaande situatie	5
2.3	Functionele structuur	5
3	Beleidskader	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Ruimtelijk beleid	7
3.3	Coffeeshops	15
3.4	Cultuurhistorie	15
3.5	Economie	16
3.6	Groen	17
3.7	Horeca	17
3.8	Milieu	18
3.9	Prostitutie	18
3.10	Sociaal-maatschappelijk	18
3.11	Sport	19
3.12	Recreatie	20
3.13	Verkeer	21
3.14	Volkshuisvesting	23
3.15	Water	24
4	Randvoorwaarden	31
4.1	Inleiding	31
4.2	Cultuurhistorische waarden	31
4.3	Milieu	32
4.4	Kabels en leidingen	40
5	Planbeschrijving	41
5.1	Doelstellingen en uitgangspunten	41
5.2	Ontwikkelingen	44
6	Juridische aspecten	46
6.1	Inleiding	46
6.2	Inleidende regels	47
6.3	Bestemmingsregels	47

6.4	Algemene regels	54
6.5	Overgangs- en slotregels	55
6.6	Consequenties van het beleid	55
6.7	Handhaving	55
7	Uitvoerbaarheid	58
8	Overleg en inspraak	59
8.1	Overleg	59
8.2	Inspraak	59
	Bijlage 1: eindverslag overleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Ubroek	1

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 bedrijventerrein Ubroek 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 Bedrijventerrein Ubroek 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 komen 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 Ubroek is gelegen aan de noordzijde van de kern Blerick. Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- Aan de noordzijde: de Groot Bollerweg en de Venrayseweg;
- Aan de oostzijde: de Kazernestraat;
- Aan de zuidzijde: de spoorlijn Venlo - Eindhoven.



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
Ubroekweg - Bedrijfswoning		23-04-1997	16-09-1997
Bedrijventerrein Ubroek		24-11-1999	27-06-2000
	1 ^e wijziging bedrijventerrein Ubroek	24-09-2003	16-12-2003
Hoofdzakenplan	4 ^e herziening Ubroek	13-03-1963	27-01-1964
	Aanvulling voorschriften	24-03-1976	08-11-1976

Totdat het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Ubroek” in werking treedt, blijven deze bestemmingsplannen vigeren voor het plangebied.

2 Bestaande situatie

2.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied Ubroek maakt onderdeel uit van de wijk Ubroek, in het noorden van de kern Blerick. Het Ubroek was vroeger een enorme vlakte met tuinderijen en weilanden tot aan de bossen in het noorden en de Maas in het oosten. In de tijd dat de Maas nog niet beteugeld was, liepen bij hoog water de weiden onder en ook de beken tot aan de huizen van de Horsterweg. Het gebied tussen de twee spoorwegen in was vroeger een zompig gebied. Dit moeras is gedempt.



Figuur 2: Blerick (met ten noorden ervan plangebied Ubroek) in het begin van de 19^e eeuw

Zeer belangrijk voor de ontwikkeling van Blerick was de opening van de spoorlijn Venlo-Eindhoven in 1865 en de lijn Venlo-Nijmegen in 1883. In januari 1869 kreeg Blerick een eigen spoorwegstation (Station Blerick omstreeks 1900). Toen de spoorwegen in 1889 in Blerick een wagenwerkplaats openden, betekende dit spoedig een enorme uitbreiding van de werkgelegenheid. Deze gang van zaken droeg er in belangrijke mate toe bij dat Blerick geleidelijk aan zijn landelijke karakter verloor. Langzamerhand groeide de behoefte aan woningen, scholen en kerken. Onder andere voor arbeiders en militairen werden aparte wooncomplexen gebouwd. In 1940 is Blerick bij de gemeente Venlo gaan behoren. Aan de noordzijde van het spoor Eindhoven-Venlo is de bebouwing lang gering geweest. In noordelijke richting, langs de weg naar Grubbenvorst was wel enige bebouwing ontstaan. Aan de westzijde van de spoorlijn naar Nijmegen was in de jaren '30 een fabriek gesitueerd. Na de Tweede Wereldoorlog vindt men dat wonen en werken van elkaar gescheiden moeten worden. Er moeten woonwijken komen waar mensen ook hun dagelijkse boodschappen kunnen doen en waar de kinderen naar school gaan. De industrie komt op aparte terreinen, zoals de Veegtes in het Noorden

van Venlo en Groot Boller ten noorden van Blerick. Het huidige bedrijventerrein Ubroek is ontwikkeld vanaf 2002 en is nog steeds in ontwikkeling.

2.2 Bestaande situatie

Het gebied Ubroek ligt tussen de bestaande bedrijventerreinen van Venlo Trade Port en de woonbebouwing van Blerick. Aan de zuidwestzijde vormen de spoorlijnen naar Eindhoven en Nijmegen, en de Eindhovenseweg zware ruimtelijke barrières. De noordgrens van het plangebied wordt gevormd door de Venrayseweg en Groot-Bollerweg.

Het gebied herbergt een veelheid aan functies en ruimtelijke elementen.

Daaronder vallen het sportpark op de hoek Eindhovenseweg-Groot Bollerweg en de Venrayseweg die tot 2000 in gebruik waren voor de vollegrondstuinbouw. In 2002 is gestart met de aanleg van een bedrijventerrein voor kleine bedrijven aan de Venrayseweg en een aanvaardbare overgang van het bedrijventerrein naar de woningen aan de Horsterweg.

Ubroek is één van de nieuwere bedrijventerreinen in Venlo. Het ligt tussen de Horsterweg en de Venrayseweg en meet bruto 7,5 hectare. Ubroek is bedoeld voor kleinschalige industriële en groothandelsbedrijven en de automobielbranche. Tevens is er een bedrijvenverzamelgebouw waar kleine bedrijven een plek kunnen vinden.

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Wonen

Een aanzienlijk deel van het plangebied Ubroek heeft een woonfunctie. Het gaat daarbij met name om het gebied rondom de Horsterweg en de Greyenstraat. Aan de Horsterweg zijn enkele woonwagendplaatsen gelegen. Op het bedrijventerrein zijn daarnaast ook enkele bedrijfswoningen aanwezig. Aan de Horsterweg liggen woningen met de achtertuin aan de spoorbaan. Daarbij zijn delen die in het vigerend bestemmingsplan bestemd waren als Spoorverkeer, in gebruik genomen als tuin. Voor de Horsterweg 55 t/m 89 geldt dat deze delen inderdaad bij de woningen horen. Daarom zal hier de bestemming "Wonen" opgenomen worden. Voor de overige woningen aan de Horsterweg geldt dat de strook achter de woningen wel bij de spoorbaan hoort en feitelijk in gebruik is als groen. De strook vormt een buffer tussen de woningen en het spoorwegemplacement. Daarom zal hier de strook de bestemming "Groen" krijgen.

2.3.2 Bedrijvigheid

Hoofdfunctie van het plangebied is bedrijvigheid. Ubroek is een van de nieuwere bedrijventerreinen in Venlo, ontwikkeld vanaf 2002. Ubroek is een modern gemengd terrein (automotive). Aan de randen is de bedrijvigheid relatief grootschalig van karakter, in het middengedeelte is de bedrijvigheid kleinschaliger. Nog niet alle bedrijfskavels op het bedrijventerrein zijn bebouwd. Het is in principe niet gewenst dat zich daar (beperkt) kwetsbare objecten zullen ves-

tigen. Dit zou per geval bekeken moeten worden. Op enkele plekken tussen de woonbebouwing zijn solitaire kleinere bedrijfjes gelegen.

2.3.3 Voorzieningen

Aan de Horsterweg staat een kapel en is tevens een wijkgebouw gelegen. Daarnaast ligt hier ook een café. Aan de Ubroekweg is een uitvaartcentrum gesitueerd. Daar tegenover is een hoveniersbedrijf gevestigd. Aan de noordwestzijde en in het zuidoosten van het plangebied zijn sportterreinen gelegen.

2.3.4 Groen

Dwars door het plangebied loopt een groenzone, tussen De Gruisdonk en de Egtenrayerhof en tussen De Sondert en de Greyenstraat. Daarnaast ligt aan de noordzijde van het plangebied, aan de Groot Bollerweg, ook een groenzone. Centraal in het plangebied is een waterpartij gelegen.

2.3.5 Verkeer

Rondom het plangebied zijn de Eindhovenseweg en de Groot-Bollerweg de hoofdontsluitingswegen. De Venrayseweg en de Kazernestraat zijn aangemerkt als de belangrijkste ontsluitingswegen voor het plangebied zelf. Daarnaast lopen door het plangebied de spoorlijn Venlo - Eindhoven en de spoorlijn Venlo - Nijmegen.

3 Beleidskader

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 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. Daarbij gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. De nota geeft de hoofdlijnen van beleid aan, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. Uitgangspunt van beleid is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt geaccommodeerd. Het waarborgen van ruimtelijke kwaliteit moet daarbij het uitgangspunt zijn. Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden gaat de Nota Ruimte uit van bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Dat betekent concentratie van nieuwe functies of bebouwing. De plekken daarvoor zijn bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaande kernen of nieuwe clusters daarbuiten.

De Nota Ruimte schrijft voor dat elke regio vestigingsmogelijkheden dient te bieden voor bedrijven en voorzieningen. Deze bedrijven en voorzieningen moeten een bijdrage leveren aan de versterking van steden en dorpen. Een optimale menging van wonen en werken is het uitgangspunt. Voor bedrijven die niet passen binnen woongebieden zal de gemeente andere plekken aan moeten bieden. Altijd zal een goede aansluiting op de diverse vervoersstromen het uitgangspunt moeten zijn. Venlo is in de Nota aangewezen als een (afzonderlijk) economisch kerngebied dat een nauwe relatie heeft met het stedelijke netwerk Brabantstad en het Duitse Rijn/Roergebied. De aanwijzing van Venlo tot economisch kerngebied heeft behalve met de functie als logistiek knooppunt ook te maken met een sterke ICT-sector en agribusiness concentratie. In de Nota is de regio als Greenport (locatie met een tuinbouwfunctie van internationaal belang) aangewezen.

Water wordt beschouwd als één van de sturende principes voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Er dient meer ruimte te worden geboden aan water. Waterkwantiteit en -kwaliteit zijn meer dan voorheen sturend voor ontwikkeling en locatiekeuzen van grondgebruik.

In de Nota Ruimte is Venlo en omgeving aangewezen als economisch kerngebied / greenport, tegen de achtergrond van de ontwikkeling van zuidoost Nederland als toptechnologische regio. Met name de Tradeports vallen binnen dit beleid, maar ook het lokale bedrijventerrein Ubroek dient hierbij betrokken

te worden. Verder moet worden gestreefd naar ruimtelijke clustering van activiteiten. Van belang voor het functioneren is hierbij tevens een goede ontsluiting. Met diverse snelwegen in de directe omgeving en door Ubroek positief als bedrijventerrein te bestemmen, wordt hieraan voldaan.

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.

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.

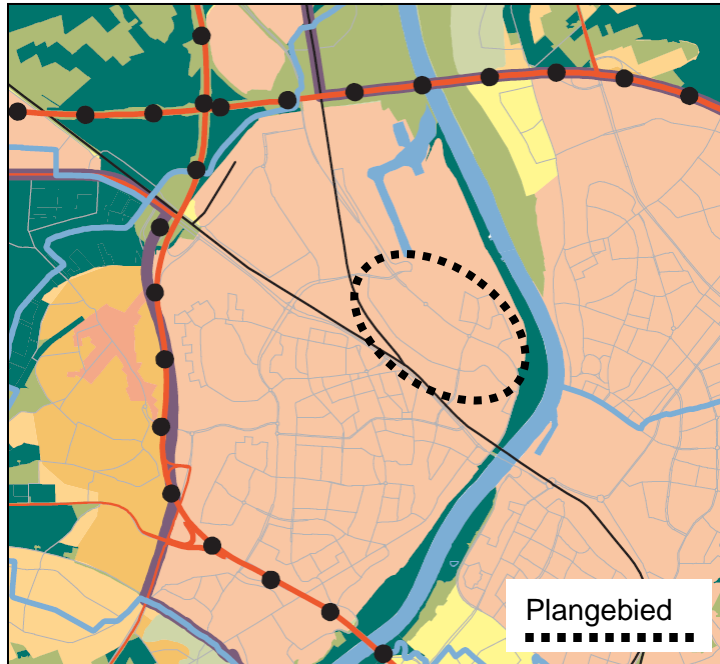
Economie en mobiliteit

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 Ubroek. 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.

Het bedrijventerrein Ubroek huisvest lokale bedrijven en is goed bereikbaar. Daarmee voldoet het aan de ambities van economie en mobiliteit. Op kaart 1 van het POL is 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 acht genomen worden.



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 Kansenstad' (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.

3.2.4 Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015

De Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015, gewijzigd n.a.v. 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 aan-

grenzende 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

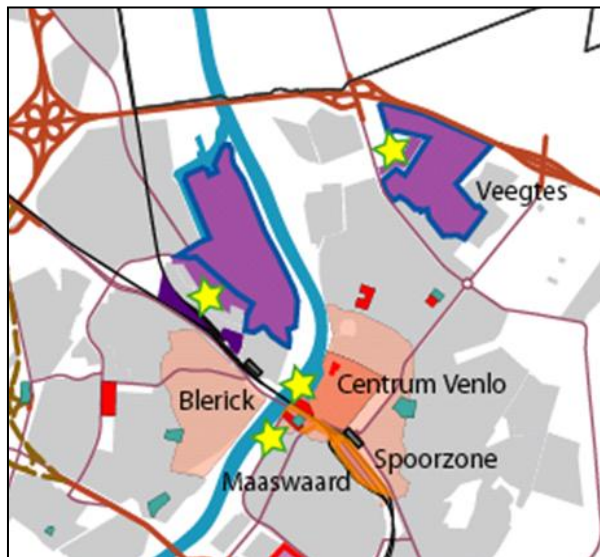
Een leefbare stad is een stad waar bewoners en bedrijven vorm kunnen geven aan een eigen plek, waar met genoeg gewoond en gewerkt kan worden en waar het aangenaam is om te verblijven. In de fysiek ruimtelijke ontwikkeling van Venlo gaat het om huisvesting en dagelijkse voorzieningen (detailhandel, commerciële 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.

Voor wat betreft bedrijvigheid in de stad, richt de Ruimtelijke Structuurvisie zich op concentratie van bedrijven op aangewezen locaties. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen lokale bedrijventerreinen en bovenlokale bedrijventerreinen. Een aantal van de lokale bedrijventerreinen voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Door revitalisering van bestaande bedrijventerreinen en gemengde milieus wordt in de nabijheid van de woonomgeving ruimte geboden aan lokaal georiënteerde economische activiteiten. Op de kaart "Spreiding & clustering lokale bedrijven en kantoren" is aangeduid dat bedrijventerrein Ubroek in aanmerking komt voor revitalisering.



Figuur 4: Uitsnede kaart Spreiding en clustering lokale bedrijven en kantoren

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.

Bedrijventerrein Ubroek grenst aan het Venlo Tradeport gebied en maakt ook deel uit van de werkkern Tradeport. Dit gebied (met 1.663 arbeidsplaatsen in 2001) telt echter meer kleinere lokaal/regionaal georiënteerde bedrijven en zou als zodanig ook meer geprofileerd kunnen worden. Tradeport is in het Actieprogramma Bedrijventerreinen 2004-2008 van het Ministerie van Economische Zaken aangeduid als een Topproject in de te herstructureren bedrijventerreinen.

Aandachtspunt in de structuurvisie zijn structuurverbetering, uitstraling en aanpak van hindersituaties. Het gebied heeft ook een beperkte woonfunctie (510 inwoners in 2001), de leefbaarheid vormt een aandachtspunt. Het gebied grenst aan het Kazerneterrein. Als gebiedsgericht kader voor het Kazerneterrein wordt in de structuurvisie mede een cultuurhistorische studie voorgesteld waarin de betekenis van de voormalige vesting Venlo verder wordt uitgediept. Gemeten naar de criteria voor gebiedsgerichte visievorming is de invloed van dit gebied op de ontwikkeling van de stad beperkt tot de relatie met de herstructurering van Tradeport. De te verwachten dynamiek wordt hierdoor mede

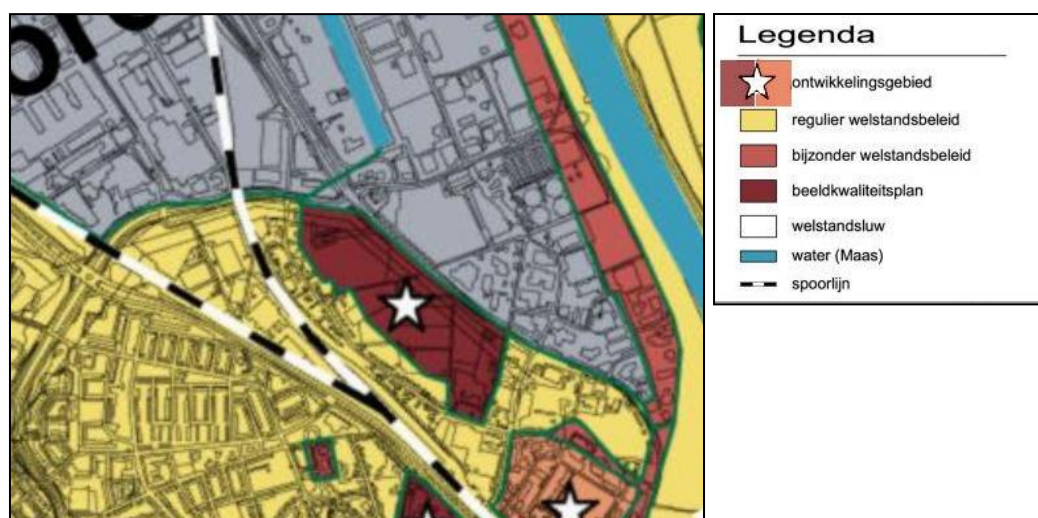
bepaald en is anderszins laag. Er is enige spanning tussen de economische ontwikkeling van het gebied en de nog te bepalen toekomst voor het Kazernerterrein. Een integrale visie voor het gebied ontbreekt.

Aan de beleidsuitgangspunten zoals vermeld in de Ruimtelijke Structuurvisie wordt voldaan door het bestaande bedrijventerrein Ubroek positief te bestemmen. De bestemmingen bieden mogelijkheden voor een revitalisering als het gaat om uitstraling en aanpak van hindersituaties.

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 bedrijventerrein Ubroek zijn de volgende aanduidingen toegekend:

- 1 Regulier Welstandsbeleid
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
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 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 / kwaliteitsteam.
- 4 Beeld Kwaliteits Plan
Aan enkele straten binnen het plangebied is de aanduiding Beeld Kwaliteits Plan gegeven. Meestal gaat het om beeldkwaliteitsplannen die voorafgaand 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.
- 5 Welstandsluw
In welstandsluwe gebieden worden bouwaanvragen alleen getoetst op een beperkt aantal aspecten.



Figuur 5: Uitsnede kaart welstandsniveaus van de Welstandsnota

Nieuwe ontwikkelingen zullen bij indiening 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 geen coffeeshops gelegen en worden ook geen coffeeshops voorzien of wenselijk geacht. Daarom is in de gebruiksregels van dit bestemmingsplan een uitdrukkelijk verbod op coffeeshops opgenomen.

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 situ¹ 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 situ² 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.

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

3.5.1 *Provinciaal Omgevingsplan Limburg*

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) beschrijft voor verschillende regio's negen perspectieven, waarvoor de provincie een specifieke ambitie en rol heeft. Eén van deze perspectieven is "economie en mobiliteit". Hier is het de ambitie om de welvaart en werkgelegenheid in Limburg op een hoog niveau te brengen en te houden. Goede bereikbaarheid is hiervoor essentieel. Bedrijventerrein Ubroek huisvest lokale bedrijven en is goed bereikbaar.

¹ in situ = in de bodem [bewaren]

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

Daarmee voldoet het bedrijventerrein aan het provinciaal beleid zoals beschreven in het POL2006.

3.5.2 Visie Venlo 2030

De Visie Venlo 2030 beschrijft vijf wensbeelden voor de gemeente, waarvan voor het bedrijventerrein Ubroek vooral het wensbeeld “logistiek & industrieel knooppunt” van belang is. In de ruimtelijke structuurvisie is de functie logistiek echter vooral toebedacht aan enkele meer regionaal georiënteerde werklocaties die daar qua ontsluiting ook het meest geschikt voor zijn. Een terrein zoals Ubroek dient eerder gereserveerd te blijven voor lokaal georiënteerde en meer kleinschalige bedrijven. Uitgangspunt is in ieder geval dat het bedrijventerrein Ubroek behouden blijft en positief wordt 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 incidentele 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 Natuurvisie worden geen randvoorwaarden genoemd welke van invloed zijn op het plangebied.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat het bestaande groen en water in het plangebied behouden blijven. Bestaand structureel groen in het plangebied is daarom bestemd als “Groen”. Binnen deze bestemming worden geen functies toegelaten die de groenstructuur kunnen aantasten.

3.7 Horeca

Voor horeca is het beleid vastgelegd in de Ontwikkelingsvisie Horeca (2007). In het plangebied is momenteel één horecagelegenheid gevestigd. Aangezien het bestemmingsplan een conserverend plan is, worden buiten deze horecavestiging geen mogelijkheden voor gecreëerd.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat de bestaande horecagelegenheid positief bestemd wordt, maar dat nieuwe horeca niet is toegestaan.

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

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, die achtereenvolgens worden besproken.

3.11.1 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:

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.

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.

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.

3.11.2 *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.

3.11.3 *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.

3.12 *Recreatie*

3.12.1 *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.

Binnen het plangebied zullen in de toekomst geen recreatieve en/of toeristische ontwikkelingen plaatsvinden. Daarnaast maakt dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk die recreatieve voorzieningen in de omgeving van het bedrijventerrein Ubroek belemmeren.

3.13 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 hoofdonthoudingswegen.
- 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 hoofdonthoudingswegen). De overige straten krijgen dan alleen nog met het eigen verkeer van wijk of buurt te maken en blijven daardoor rustig.



Figuur 6: Uitsnede kaart hoofdstructuur

Rondom het plangebied zijn de Eindhovenseweg en de Groot-Bollerweg aangewezen als primaire hoofdontsluitingswegen. De Venrayseweg en de Kazernestraat zijn aangemerkt als secundaire hoofdontsluitingswegen.

Parkeren

Op bedrijventerrein Ubroek 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 loopt over de Horsterweg een primaire fietsroute en over de Venrayseweg loopt een recreatieve fietsroute.

De wegen in het plangebied zijn bestemd als "Verkeer". Parkeren is geregeld binnen diverse bestemmingen. Binnen de bestemming "Groen" is parkeren niet toegestaan.

3.14 Volkshuisvesting

3.14.1 Woonvisie Regio Venlo e.o. 2006-2009

De Woonvisie Regio Venlo e.o. 2006-2009 is door de provincie goedgekeurd, waardoor deze woonvisie het toetsingskader vormt voor woningbouwontwikkelingen. Voor de periode 2006-2009 bestaan er zeven ambities in de regio:

- Behoud van leefbaarheid en daartoe benodigde voorzieningen;
- Bieden van een kwalitatief verantwoorde differentiatie aan woningen, met voldoende aandacht voor doelgroepen;
- Terugdringen van het negatief migratiesaldo, voor zover van toepassing;
- Afronding van bestaande en ontwikkeling van nieuwe plannen om de kwaliteit van de bestaande bebouwde omgeving te behouden en versterken;
- Uitvoering en ontwikkeling van plannen aangaande zorggerelateerde woningen;
- Uitvoering van plannen in het kader van Ruimte voor Ruimte;
- Voortgaande herstructurering.

Ook in de nieuwe woonvisie ligt de nadruk op het oplossen van problemen binnen de bestaande woningvoorraad en binnen bestaand stedelijk gebied. Uit de analyse en opgave van de woonvisie volgen de drie belangrijkste woonthema's voor de komende periode:

- 1 Woonbeleid met kwaliteit, onderzoek naar woonvoorkeuren, differentiatie in de buurten, bijzondere doelgroepen, duurzaamheid;
- 2 Voortgang productie en herstructurering. Monitoring en actief ingrijpen bij stagnatie;
- 3 Wonen, welzijn en zorg op maat. Ondersteunen, stroomlijnen en afstemmen van de vele lokale initiatieven voor het combineren van wonen, welzijn en zorg.

Voor wat betreft de aantallen te realiseren woningen zijn in de Woonvisie een basisprogramma en ambitieprogramma opgenomen. Het basisprogramma bevat de minimale gewenste productie voor de gehele regio (3200 woningen). Het ambitieprogramma komt hier bovenop en omvat voornamelijk contingenten voor specifieke projecten en beleidstaken (1400 woningen).

Voor de gemeente Venlo zijn in de periode 2006-2009 3302 te realiseren woningen voorzien. Van dit aantal is 89% (2984 woningen) voorzien op inbreidings-, herstructurerings- en functieveranderingslocaties.

Binnen het plangebied of aan de randen zijn geen woningbouwontwikkelingen voorzien. Wel dient de leefbaarheid van de bestaande woningen aan de randen van het bedrijventerrein en de omgeving gewaarborgd te zijn.

3.14.2 Woonvisie Venlo 2003 – 2010

In de Woonvisie Venlo (vastgesteld in 2003) geeft de gemeente op hoofdlijnen een beeld van het toekomstige wonen en het woonbeleid in Venlo. De woonvisie uit de volgende ambities en uitgangspunten:

- Geen groei, maar wel betere kwaliteit.
De bevolking van Venlo zal in de komende 15 tot 30 jaar nauwelijks meer

groeien. Er wordt wel een toename van het aantal huishoudens verwacht tot 2030. Doorstroming in de woningmarkt zal de directe bereikbaarheid van een deel van de goedkope huurvoorraad voor onder andere startende huishoudens mogelijk moeten maken. De herstructurering van de bestaande woningvoorraad zal moeten bijdragen aan een noodzakelijke aanpassing van het aanbod aan de vergrijzing. Met name in de sociale huursector zal daarnaast het aanbod aangepast moeten worden op de toename van het aantal alleenstaande huishoudens.

- Kwaliteit in elke buurt.
De kwaliteit van wonen zal in elke wijk en elke buurt op een aanvaardbaar peil worden gebracht. De inhaalslag die daarbij gemaakt moet worden, zal in elke buurt verschillen, net als de maatregelen die daarbij denkbaar zijn.
- Stedelijke vernieuwing.
Stedelijke vernieuwing moet vorm krijgen door:
 - Fysieke aanpak waarbij de woningvoorraad zal worden aangepast aan de inzichten in de vraagontwikkeling van de komende jaren.
 - Sociaal maatschappelijke voorzieningen vormen een essentieel onderdeel van de kwaliteit van het wonen en de woonomgeving.
 - Het gaat daarbij met name om beschikbaarheid op buurt- en wijkniveau van zorg- en welzijnsvoorzieningen, ontmoetingsplekken, mogelijkheden om te participeren en winkelvoorzieningen.
 - Versterking economisch draagvlak.

De Woonvisie formuleert geen specifiek beleid voor bedrijfswoningen. Daarnaast worden ook geen woningbouwmogelijkheden gecreëerd.

3.15 Water

3.15.1 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 (o.a. Zwemwateren, Vogel- en habitatrictlijngebieden) 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 huidige maatregelen genomen door gemeente en andere partijen nodig zal zijn (“tandje erbij”).

3.15.2 Nota Ruimte

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 deelstroomgebiedsviesies 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'.

3.15.3 Waterwet

De Waterwet regelt vanaf inwerkingtreding op 22 december 2009 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.

3.15.4 Het Nationaal Waterplan 'Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst'

Het ontwerp van 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 het wetsvoorstel Waterwet dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden. 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.

3.15.5 Beleidsregels 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 Beleidsregels grote rivieren.

Op 14 juli 2006 zijn de beleidsregels 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 Beleidsregels 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 Beleidsregels grote rivieren probeert derhalve na te streven dat initiatieven waarbij het rivierbelang mede gewaarborgd is, beter benut worden.

Voor de Beleidsregels gelden derhalve twee concrete doelstellingen:

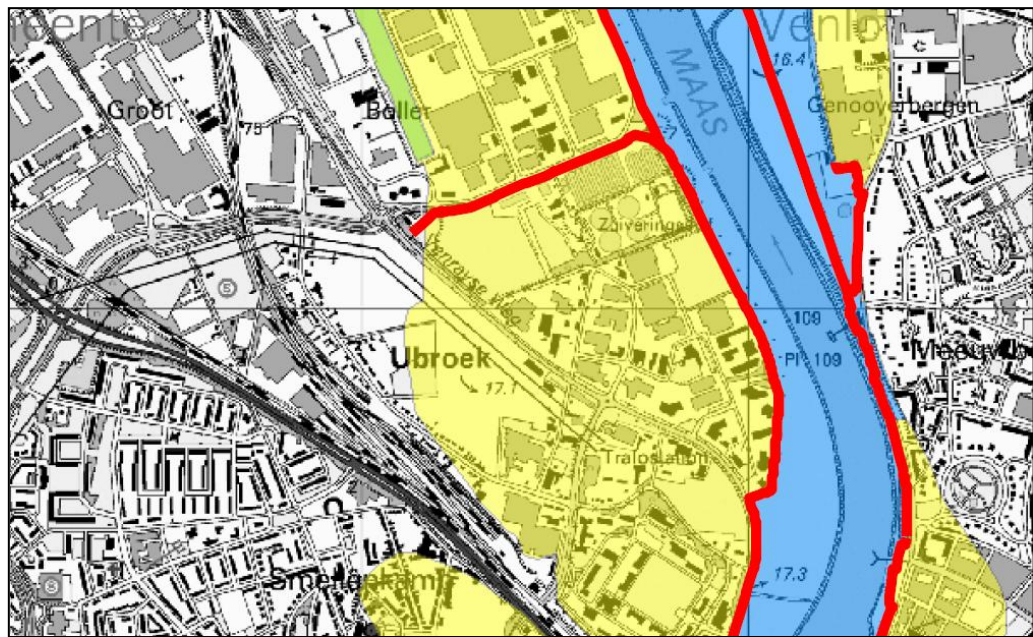
- De beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed behouden; en
- Ontwikkelingen tegengaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken.

Het toepassingsgebied van de Beleidsregels grote rivieren omvat het gehele rivierbed, waarvoor een vergunning op basis van de Waterwet benodigd is (voorheen artikel 1a van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr)). 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.

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.



Figuur 7: Uitsnede kaart bij Beleidsregels grote rivieren

Bij de gebieden ex Wbr artikel 2a hoeft niet te worden getoetst aan de Beleidsregels 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.

3.15.6 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 omge-

vingsbeleid. Het provinciaal waterbeleid sluit aan op het Waterbeleid 21e eeuw en de Kaderrichtlijn Water.

3.15.7 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 voorop
- 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.

Tenslotte 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.

3.15.8 *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.

Binnen de verschillende bestemmingen is waterberging en waterinfiltratie mogelijk.

3.15.9 *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 zoveel mogelijk in de bodem te worden geïnfiltreerd.

3.15.10 Wateroverleg

Dit bestemmingsplan zal worden voorgelegd aan het waterschap.

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 betreft 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 Monumenten

In het plangebied bevindt zich het volgende rijksmonument:

- Marconistraat 7: NS-werkplaats, fabriek uit de periode 1850-1940.

In het plangebied bevinden zich geen gemeentelijke monumenten.

4.2.2 Archeologie

Binnen het plangebied gelden conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart archeologische verwachtingswaardes van laag tot zeer hoog (in de zuidoostelijke punt). Daarnaast zijn binnen het plangebied ook enkele vindplaatsen van archeologische resten gelegen (rood omrand op de beleidskaart).

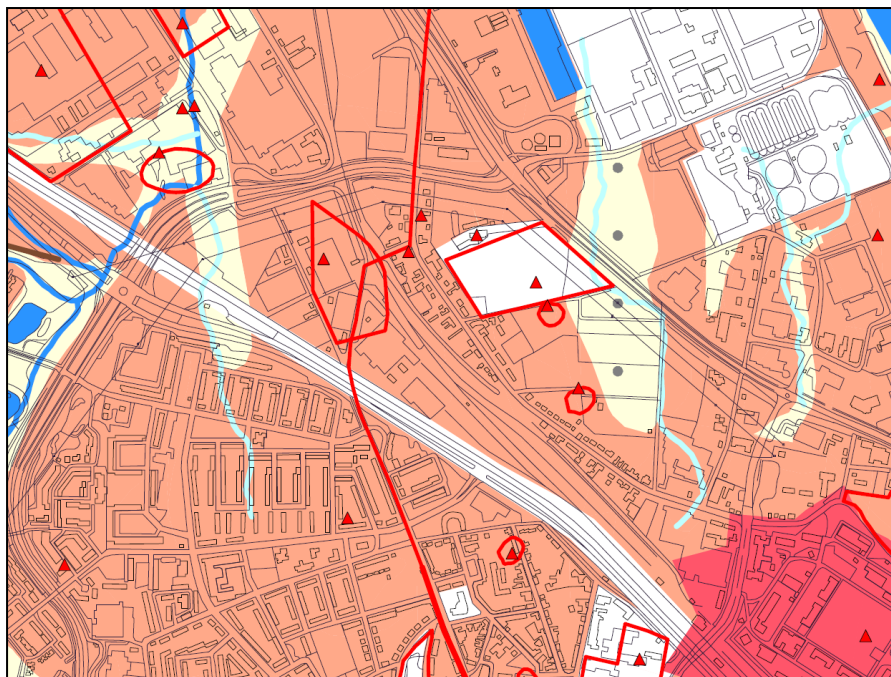
Monumenten zijn niet aangemerkt op de verbeelding. Bescherming gebeurt primair via Monumentenwet 1988.

Daar waar een middelhoge, hoge of zeer hoge archeologische verwachtingswaarde geldt en in een straal van 50 meter rondom een vindplaats, is de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" opgenomen. Binnen deze bestemming geldt dat in geval van nieuwbouw of uitbreiding van 500 m², 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 omgevingsvergunningplicht voor ingrepen in de bodem vanaf 500 m².

Ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling van een showroom aan de Groot-Bollerweg heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor de projectlocatie een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van proefsleuven.

Besloten is om een bestemming 'waarde-archeologie' op te nemen. Daarmee wordt de onderzoeksplicht, het opstellen van een Programma van Eisen en het nemen van een selectiebesluit vooruitgeschoven.

De ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling aan de Groot-Bollerweg is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.



Figuur 8: Uitsnede gemeentelijke archeologische advies- en beleidskaart

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 voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Uitzondering is de nieuwe ontwikkeling van een showroom aan de Groot-Bollerweg. Voor dat plangebied zijn bodemgeschiktheidsverklaringen (BGV) afgegeven. De bodemgeschiktheidsverklaring (BGV) "De Gruisdonk" (d.d. 9 april 2010) heeft betrekking op het oostelijke deel van de locatie. Uit deze BGV valt af te leiden dat het terrein geschikt is voor bedrijfsdoeleinden. Op grond van deze BGV kan ook bouwvergunning worden verleend voor het oprichten van een bedrijfsgebouw. De BGV plan Ubroek dateert uit 2005. Hierin wordt de bodemkwaliteit beschreven als zijnde geschikt voor woondoeleinden. Momenteel dient de bestemming van het westelijke terreingedeelte gewijzigd te worden in bedrijfsdoeleinden (is nu woondoeleinden). Op het westelijke deel van de locatie heeft de laatste jaren enkel (tijdelijke) opslag van schone grond plaatsgevonden. Er zijn geen gegevens bekend waaruit valt af te leiden dat er sinds de afgifte van de BGV activiteiten of calamiteiten hebben plaatsgevonden die tot een verslechtering van de bodemkwaliteit geleid hebben. Uit voorgaande kan worden geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor bedrijfsdoeleinden.

De ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling aan de Groot-Bollerweg is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

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 echter 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 waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden gezien 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 Ubroek, 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.

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

Uitzondering is de nieuwe ontwikkeling van een showroom aan de Groot-Bollerweg. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Daaruit blijkt dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

De ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling aan de Groot-Bollerweg is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

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.

4.3.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor personen die niet bij de activiteit zijn betrokken in de omgeving van die activiteit. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Een onderscheid valt te maken in risico's verbonden aan enerzijds "risicovolle inrichtingen", waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, en anderzijds het "vervoer van gevaarlijke stoffen" via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen".

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsbonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het PR gelden wettelijke (harde) normen (grenswaarden c.q. contouren). Het bestemmingsplan zal worden getoetst aan de grenswaarden voor het PR. Op basis van de huidige inzichten worden voor het PR geen knelpunten verwacht. De PR-contouren zullen in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Voor het GR geldt een verantwoordingsplicht. Het GR moet met andere woorden aanvaardbaar zijn. Het GR zal in het bestemmingsplan worden verantwoord.

De gemeente beschikt over een actuele belemmeringenkaart voor externe veiligheid.

In de omgeving van het plangebied liggen bedrijven/risicobronnen waarmee in het kader van externe veiligheid rekening gehouden dient te worden. Het gaat om de volgende bedrijven/risicobronnen:

- LPG tankstation Shell Blerick aan de Eindhovenseweg 40 (buiten het plangebied gelegen). De vergunning van het tankstation is ambtshalve aangepast. In de nieuwe situatie is er sprake van een gelimiteerde vergunning met een beperkte doorzet van 1000 m³ LPG. De PR-contouren zijn: 45 meter vanaf vulpunt, 25 meter vanaf tank, 15 meter vanaf afleverzuil. Het vulpunt ligt op meer dan 150 meter van het plangebied. Dit is op voldoende afstand van het plangebied. De GR-contour, d.w.z. de grens van het invloedsgebied in verband met de verantwoording van het groepsrisico, ligt voor LPG tankstations op 150 meter.
- LPG tankstation De Witte aan de Fort Sint Michielstraat 19 (buiten het plangebied gelegen). Het lpg-reservoir wordt verplaatst. Hiervoor is een nieuwe vergunning verleend. De doorzet is hierbij gelimiteerd tot 500 m³ per jaar. De PR-contouren zijn: 45 meter vanaf vulpunt, 25 meter vanaf tank, 15 meter vanaf afleverzuil. Het vulpunt ligt op circa 30 meter van het plangebied. De PR-contour loopt over het plangebied heen, te weten over het spoorwegemplacement. In het bestemmingsplan is een veiligheidszone opgenomen, tevens voor het spoorwegemplacement, om nieuwe kwetsbare objecten in de veiligheidszone tegen te gaan.
- Op 8 mei 2007 werd een revisievergunning (artikel 8.4 lid 1 Wet milieubeheer) verleend voor het spoorwegemplacement gelegen aan de Marconistraat 11 te Blerick. Teneinde inzicht te verkrijgen in de risico's als gevolg van het in werking zijn van de inrichting werd een berekening gemaakt overeenkomstig de zogenaamde selectiemethode, zoals bedoeld in de Circulaire "Risicobenadering voor NS-goederenemplacementen". Hieruit is gebleken dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden (slachtoffers meer dan een factor 10 lager dan de oriëntatiewaarde voor een kans van 1 op 10⁻⁸ per jaar). Op basis van de selectiemethode is een 10⁻⁸-contour (voor het GR) berekend op ongeveer 100 meter.
- De doorgaande sporen hebben ook een invloedsgebied over het plangebied. In navolgende figuur is dit invloedsgebied weergegeven in geel. De PR-contour van de spoorlijn valt binnen de spoorzone zelf.

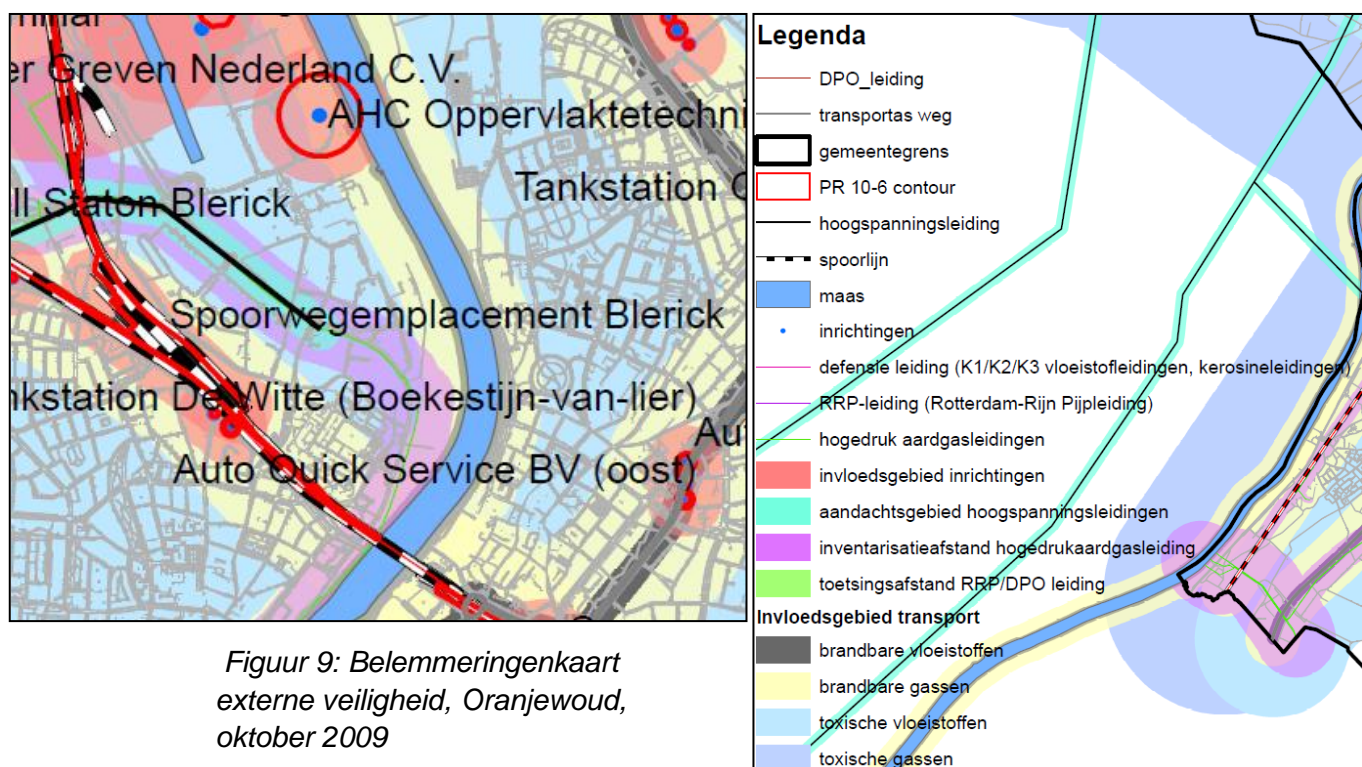
De belemmeringenkaart externe veiligheid van de gemeente laat verder zien dat over het plangebied invloedsgebieden van wegen en het spoor lopen met

betrekking tot brandbaar gas (lichtgeel) en giftige stoffen (lichtblauw). Ook lopen door en langs het plangebied een aandachtsgebied van een hoogspanningsleiding en een hogedruk aardgasleiding waarlangs een afstand tot bebouwing aangehouden moet worden en waarbij een inventarisatieafstand geldt (lichtpaars). Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen moet het groepsrisico in beeld worden gebracht en zo nodig worden verantwoord. De Gasunie heeft deze gegevens aangeleverd, op basis waarvan berekeningen zijn uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft en dat er geen verdere verantwoording noodzakelijk is.

Op de verbeelding is voor de gasleiding de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' opgenomen, met een breedte van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding en voor de hoogspanningsleiding is de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' opgenomen, met een breedte van 20 meter aan weerszijden van de hartlijn van de verbinding.

De conclusie ten aanzien van de hogedruk aardgasleiding geldt ook voor de ontwikkeling van een showroom aan de Groot-Bollerweg.

De ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling aan de Groot-Bollerweg is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.



Figuur 9: Belemmeringenkaart externe veiligheid, Oranjewoud, oktober 2009

Het is niet gewenst dat zich (beperkt) kwetsbare objecten zullen vestigen binnen deze invloedsgebieden en daarmee het groepsrisico (zomaar) zou toenemen.

Uitgangspunt in onderhavig bestemmingsplan is dat nieuwe ontwikkelingen niet worden opgenomen, tenzij het een geheel afgerond project betreft. In dat geval moeten alle (milieuhygiënische) onderzoeken zijn afgerond, de economische haalbaarheid van de ontwikkeling verzekerd zijn, ten aanzien van alle relevante zaken bindende afspraken zijn gemaakt en zal het betreffende pro-

ject niet mogen leiden tot een vertraging in het totstandkomingproces van het bestemmingsplan

Nieuwe risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan.

Op de verbeelding zijn de 10^{-6} contouren opgenomen, met een verbod om daarbinnen (beperkt) kwetsbare objecten te vestigen, waarvan ontheffing mogelijk is (voor het geval de contour wijzigt).

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. Binnen het plangebied zijn geen ontwikkelingen van geluidgevoelige functies voorzien.

Industrielawaai

De Kroon heeft bij Koninklijk Besluit van 14 mei 1991 een geluidszone vastgesteld voor het industrieterrein Groot Boller, het huidige Venlo Trade Port. Het gevolg van deze zone is dat hierbinnen -zonder ontheffing van het College van Burgemeester en Wethouders- geen geluidsgevoelige bestemmingen mogen worden geprojecteerd. Aangezien er binnen het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen worden voorgesteld zal de aangewezen geluidszone geen belemmering vormen in het kader van het op te stellen bestemmingsplan. Er resteert de belemmering dat de vergunde geluidsruimten van alle bedrijven gezamenlijk de vastgestelde 50 dB(A)-contour niet mag overschrijden. Om deze geluidsruimte goed te beheren en te voorkomen dat er een overschrijding van de 50 dB(A)-contour ontstaat en de toekomstige vestiging van bedrijven toch mogelijk te maken, is het noodzakelijk om een Nota industrielawaai op te stellen voor het onderhavige gezoneerde industrieterrein. Momenteel is de Nota industrielawaai in voorbereiding. Onderdeel van de Nota industrielawaai is een inwaartse zoneringswaarde waarbij op den duur een akoestisch optimale invulling wordt gegeven aan het gebied. De onderzoeken lopen momenteel nog. De procedure voor het vaststellen van de Nota industrielawaai maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en loopt parallel aan de procedure voor het vaststellen van het bestemmingsplan Venlo Trade Port.

Het plangebied is gelegen binnen deze zone voor industrielawaai. Derhalve zijn de gerealiseerde woningen tot stand gekomen met hogere grenswaarden.

In onderhavig bestemmingsplan is de zoneringswaarde uit het vigerende bestemmingsplan Venlo Trade Port overgenomen. Nieuwe woningen worden niet mogelijk gemaakt.

De ontwikkeling van de showroom aan de Groot-Bollerweg wordt niet beïnvloed door de zone industrielawaai en is niet van invloed op de omliggende

woningen. De ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling aan de Groot-Bollerweg is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.3.7 Hinderlijke bedrijvigheid

Afgezien van geluidsoverlast kunnen bedrijven ook hinder veroorzaken door stank, explosiegevaar en stof. Binnen het plangebied is een groot aantal bedrijven aanwezig. In de huidige situatie veroorzaken zij geen onevenredige hinder voor gevoelige functies binnen het plangebied en daarbuiten.

Aangezien er binnen het plangebied geen nieuwe gevoelige functies komen, is het niet te verwachten dat bedrijvigheid in en in de omgeving van het plangebied een belemmering vormt voor het op te stellen bestemmingsplan. Bovendien mogen nieuwe bedrijven die zich vestigen op het bedrijventerrein, geen nieuwe hinder veroorzaken voor gevoelige functies in de omgeving van dat bedrijf. Hiertoe wordt in de regels van het bestemmingsplan gewerkt met de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Binnen de bestemming "Bedrijf" zijn bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 2. Binnen de bestemming "Bedrijventerrein" zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3 toegestaan en zijn bedrijven van categorie 4 en hoger specifiek aangeduid.

4.3.8 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal

functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Binnen de maatschappelijk bestemmingen worden nadere aanduidingen gegeven om functiewisseling te voorkomen. Op deze manier wordt voorkomen dat een nieuwe gevoelige bestemming (zoals kinderopvang) in het plangebied komt.

Binnen het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een onderzoek luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

Uitzondering is de nieuwe showroom aan de Groot-Bollerweg. De conclusie is dat deze ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling aan de Groot-Bollerweg is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

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 geïnfilteerd. 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.

Ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling van de showroom aan de Groot-Bollerweg is in de verkoopakte is een kettingbeding opgenomen over de waterhuishouding (verbinding waterlopen d.m.v. buisleiding).

Via een nadere eisen regeling in dit bestemmingsplan kan de gemeente nadere eisen stellen met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

De ruimtelijke onderbouw voor de ontwikkeling aan de Groot-Bollerweg is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.4 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn hoogspanningsleidingen aanwezig. Het betreft 150KV-lijnen. De onderliggende hart-op-hart afstand bedraagt 30 meter. Bij hoogspanningsleidingen van dit type behoort een zogenaamde 'belemmerde strook' van 20 meter aan weerszijden van deze hartlijn. Binnen deze strook is geen bebouwing toegestaan. Verkeersvoorzieningen en laagblijvende groenvoorzieningen zijn in de desbetreffende strook wel mogelijk.

De hoogspanningsleiding is positief bestemd met een dubbelbestemming, 20 meter aan weerszijden van de leiding, waarbinnen geen bebouwing is toegestaan.

Daarnaast loopt een hogedruk aardgastransportleiding door het gebied. Zie hiervoor onder externe veiligheid.

Tot slot loopt er rioolleiding door het plangebied. Voor die leiding is een beschermingszone opgenomen.

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, definitieve begrenzing wordt nog vastgesteld
	Grenzend aan bestaande/in procedure zijnde bestemmingsplannen	Grens bestaand/in procedure zijnde bestemmingsplan wordt overgenomen, definitieve begrenzing wordt nog vastgesteld
Leegstand	Leegstand van panden	Vigerende bestemming overnemen.
Beleidskaders	Coffeeshops	Verbod op coffeeshops opnemen in algemene gebruiksregels
	Horeca	Bestaande horecavestiging positief bestemmen, gebruik maken van differentiatie Handboek
	Prostitutie	Verbod op prostitutie opnemen in algemene gebruiksregels
	Volkshuisvesting	Bestaande woningen positief bestemmen

Thema	Onderwerp	Regeling bestemmingsplan
Wonen	Bestemming bestaande woningen	Bestemming "Wonen"
	Aan huis gebonden beroepen	Binnen bestemming "Wonen" regelen
	Bedrijfswoningen	Aanduiding binnen bestemming "Bedrijf" of "Bedrijventerrein"
	Woonwagenstandplaatsen	Bestemming "Wonen - Woonwagenstandplaats"
Bedrijvigheid	Bedrijventerrein	Bestemming "Bedrijventerrein" voor grotere gebieden bedrijven binnen plangebied, max. cat. 3.
	Bedrijven tussen woonbouw	Bestemming "Bedrijf", maximaal cat. 2. Indien zwaardere categorie aanwezig, wordt specifieke aanduiding opgenomen.
	Hinder	Omschakeling van bestaand bedrijf naar ander type, zal alleen mogelijk zijn als nieuwe bedrijf qua milieuhinder vergelijkbaar is met toegestane type. Koppeling wordt gemaakt naar Staat van Bedrijfsactiviteiten (2009). Maximaal categorie 3 toestaan, bedrijven met hogere categorie specifiek aanduiden.
	Detailhandel bij niet-agrarische bedrijven	Binnen de bestemming "Bedrijf" zal detailhandel geregeld worden conform vigerend bestemmingsplan.
	Afvalverwerkende bedrijven	Afvalverwerkende bedrijven zijn niet toegestaan binnen het plangebied.
Voorzieningen	Kapel	Bestemming "Maatschappelijk" met aanduiding "religie"
	Café	Bestemming "Horeca"

Thema	Onderwerp	Regeling bestemmingsplan
		met differentiatie conform Handboek
	Wijkgebouw	Bestemming "Maatschappelijk" met aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk – wijkcentrum". Ook ondergeschikte horeca mogelijk middels aanduiding.
	Uitvaartcentrum	Bestemming "Bedrijf" met aanduiding "uitvaartcentrum"
	Sportterreinen	Bestemming "Sport"
	Hoveniersbedrijf	Bestemming "Bedrijf", waarbij geen detailhandel toegestaan wordt.
Groen	Bestemming van groengebieden	Bestemming "Groen"
	'Snippergroen'	Binnen bestemming "Verkeer".
	Speelvoorzieningen	Speeltuin aanduiding binnen "Recreatie". Speelvoorzieningen mogelijk binnen bestemming "Groen".
Verkeer	Bestemming van wegen	Bestemming "Verkeer"
	Parkeren	Parkeren zal mogelijk gemaakt worden binnen de bestemmingen "Verkeer", "Bedrijf" en "Bedrijventerrein". Niet binnen "Groen".
	Bestemming spoorlijnen Venlo-Eindhoven en Venlo-Nijmegen	Bestemming "Verkeer - Railverkeer".
Mee te nemen ontwikkelingen	Kazerneterrein	Deze wordt buiten het bestemmingsplan gelaten.
	Spooreplacement Blerick	Wordt opgenomen in bestemmingsplan.
Cultuurhistorische waarden	Monumenten	Worden niet aangemerkt op verbeelding. Bescherming gebeurt primair via Monumentenwet 1988

Thema	Onderwerp	Regeling bestemmingsplan
	Archeologische waarden	Dubbelbestemming "Waarde-Archeologie". Hierbinnen regeling conform Handboek.
Externe veiligheid	Risicocontour	Op de verbeelding zal de 10 ⁻⁶ contour opgenomen worden.
	Nieuwe risicovolle inrichtingen	Nieuwe risicovolle inrichtingen worden niet toegestaan.
Geluid	Zonering	Zonering Trade Port wordt opgenomen
Water	Water	Binnen de bestemmingen zal water, waterberging en waterinfiltratie mogelijk gemaakt worden.
	Watergang	Op de verbeelding met betreffende beschermings-zone opgenomen. De beschermingszone wordt in de regels uitgewerkt.
	Waterkering	Op de verbeelding met betreffende beschermings-zone opgenomen. De beschermingszone wordt in de regels uitgewerkt.
Kabels en leidingen	Hoogspanningsleiding	Dubbelbestemming, 20m aan weerszijden, waarbinnen geen bebouwing toegestaan.

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 op bedrijventerrein Ubroek om de volgende ontwikkelingen:

- Kazerneterrein: deze is buiten het bestemmingsplan gelaten;
- Spooreplacement Blerick: in principe is dit geen nieuwe ontwikkeling. Vooralsnog is er voor gekozen het spooreplacement op te nemen in het bestemmingsplan en positief te bestemmen.

- Groot Bollerweg-Venrayseweg: op een perceel aan de Venrayseweg/Groot Bollerweg wordt een showroom gerealiseerd die zal worden verhuurd. De initiatiefnemer bezit aangrenzend nog een perceel waarop geen bebouwing mogelijk is en daarom alleen als opslagterrein kan dienen. De initiatiefnemer voegt deze twee percelen samen. Samenvoeging van de hoekkavel en het perceel zal tot ruimere exploitatiemogelijkheden leiden voor beide percelen. Dit zorgt voor een meer evenwichtige invulling van het onderhavige gedeelte van Ubroek.

Een deel van de ontwikkeling was in het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk. Een deel is in strijd met het vigerende plan. Voor de hele ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing geschreven die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Belangrijke aspecten uit deze ruimtelijke onderbouwing zijn verwerkt in de toelichting op dit bestemmingsplan.

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 bestemmingsplannen gemeente Venlo

In het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen heeft de gemeente Venlo een handboek bestemmingsplannen ontwikkeld (laatste 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.

6.1.3 Planonderdelen

Het bestemmingsplan "Ubroek" 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.

Het plan is zowel op papier als digitaal beschikbaar. Het digitale plan (te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl) is bepalend.

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 bouw- en gebruiksmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing.

De regels van het bestemmingsplan “Ubroek” 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 bouwwerken;
- 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 ge-

noemd. 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 gebruiks-

regels 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

Een perceel van het plangebied wordt agrarisch gebruikt. Alleen grondgebonden landbouw is toegestaan.

Op grond van het bestemmingsplan mogen geen gebouwen worden opgericht. Het bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is (onder voorwaarden) wel mogelijk.

Bedrijf

Binnen is de bestemming Bedrijf zijn enkele los voorkomende bedrijven opgenomen, en enkele openbare nutsvoorzieningen. Voor deze laatste is een aanduiding gebruikt, waarbij andere activiteiten zijn uitgesloten.

Bij de bedrijven 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 Milieuzonering" 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.

Over het plangebied heen loopt wel een zone industrielawaai, maar binnen het plangebied zijn nieuwe geluidzoneringsplichtige bedrijven uitgesloten. Ook nieuwe risicovolle inrichtingen zijn uitgesloten in het plangebied. 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 bouwperceel staat ook op de verbeelding.

Daar waar op de verbeelding een aanduiding voor een bedrijfswoning is, mag 1 bedrijfswoning zijn.

Bedrijventerrein

In het plangebied komt een gebied met geklusterde bedrijven voor. Dit gebied is bestemd als bedrijventerrein. Over het plangebied heen loopt wel een zone industrielawaai, maar binnen het plangebied zijn geluidzoneringsplichtige bedrijven uitgesloten. Ook risicovolle bedrijven worden uitgesloten.

Net als in de bestemming Bedrijf wordt gewerkt met een zonering met een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bestaande bedrijven die van een hogere milieucategorie zijn dan de zone die voor dat gebied algemeen is toegestaan, worden expliciet toegestaan middels een aanduiding.

Binnen de bestemming bedrijventerrein zijn ook geen afvalverwerkende bedrijven toegestaan. De vestiging van dergelijke bedrijven is onder strijdig gebruik binnen de bestemming bedrijventerrein gebracht.

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

Daar waar op de verbeelding een aanduiding voor een bedrijfswoning is, mag 1 bedrijfswoning zijn.

Groen

Structureel groen heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Binnen de bestemming 'Groen' zijn ook waterpartijen, speelvoorzieningen en dergelijke mogelijk. Er zijn slechts zeer beperkte bouwmogelijkheden, alleen ten behoeve van bebouwing voor algemeen nut.

Horeca

In het plangebied komt horeca voor. De gemeente Venlo werkt met types horeca (mede) omdat de ene vorm van horeca meer hinder veroorzaakt voor de omgeving dan de ander. 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.

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

Recreatie

Binnen het plangebied komt een speeltuin voor, welke binnen de bestemming Recreatie een aanduiding heeft gekregen.

Sport

De sportvoorzieningen zijn bestemd als 'Sport'. De aanwezige bebouwing heeft een bouwvlak gekregen. Gebouwen dienen binnen dit bouwvlak te worden gebouwd.

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. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden opgericht. Daarnaast zijn er bouwmogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water

Binnen de bestemming Water mag niet worden gebouwd.

Wonen

Een deel van het plangebied bestaat uit woningen.

Bouwen

Binnen het plangebied komen verschillende woningtypen voor. Gestapelde woningen komen niet voor in het plangebied, wel vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengesloten 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 afwijking toestemming te krijgen.

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

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

Leiding - Gas

Voor de in het plangebied lopende gasleiding is een dubbelbestemming opgenomen die regelt dat op de verbeelding voor deze dubbelbestemming aangewezen gronden, naast de andere bestemming, tevens bestemd zijn voor een gastransportleiding. Deze dubbelbestemming en de regels hierbij zijn van belang voor de bescherming van de leiding.

De regels bevatten daartoe bouwregels en bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Er mag niet worden gebouwd, tenzij ten behoeve van de gasleiding. 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. De bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zijn gericht op de bescherming van de leiding.

Leiding – Hoogspanningsverbinding

Aan de noordkant eindigt binnen het plangebied een (bovengrondse) hoogspanningsverbinding. Het is niet toegestaan hier te bouwen zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Ten behoeve van de masten zijn in de regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een andere maximale bouwhoogte opgenomen.

Leiding – Riol

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

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

Als een omgevingsvergunning voor het bouwen voor een uitbreiding met meer dan 500 m² wordt aangevraagd, of voor een gebouw van 500 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 overgelegd, waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord. De genoemde ondergrens van 500 m² is ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' niet van toepassing. Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' 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 dubbelbestemming 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 - Waterkering

De gronden worden beschermd met deze dubbelbestemming. Ter bescherming van deze gronden zijn in de regels bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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

In de algemene aanduidingsregels is een zone industrielawaai opgenomen. Het gaat hier om een bestaande zone. De zone is gericht op het tegengaan van een te hoge geluidbelasting op geluidgevoelige gebouwen en functies vanwege industrielawaai. Een geluidgevoelig gebouw of functie mag niet worden gebouwd, tenzij daarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Het gebruik van een niet-geluidgevoelig gebouw voor een gevoelige functie is verboden, tenzij daarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

Ook is in de algemene aanduidingsregels een veiligheidszone opgenomen. Deze zone is bedoeld om een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten tegen te gaan.

Algemene afwijkingsregels

In deze regel wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning te verlenen 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 in de bestemmingsregels opgenomen afwijkingsregels en 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.

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 van deze plantoelichting beschrijft het beleidskader en op welke wijze het beleid zijn weerslag 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 beschreven.

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 bestuursrecht waarin steeds meer de beginselplicht tot handhaven is uitgesproken, wordt de noodzaak van een handhavingbeleid benadrukt. De beleidsmatige 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 ontwikkelingen in het gebied zijn mogelijk, terwijl voor gewenste ontwikkelingen afwijkingsprocedures moeten worden doorlopen.

In het in 2002 gehouden onderzoek van de Inspectie VROM naar de uitvoering van de ruimtelijke regelgeving is onder meer gewezen op deze tekortkomingen 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 toetsingspraktijk 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 bestemmingsplannen 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. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). 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 Ubroek.

8 Overleg en inspraak

8.1 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan “Ubroek” verzonden naar diverse instanties, waaronder in ieder geval het waterschap.

In een bijlage bij de toelichting worden de reacties weergegeven en beantwoord.

8.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan “Ubroek” heeft, conform de Inspraakverordening, voor inspraak ter inzage gelegen van 17 juni tot en met 28 juli 2010.

In een bijlage bij de toelichting worden de reacties weergegeven en beantwoord.