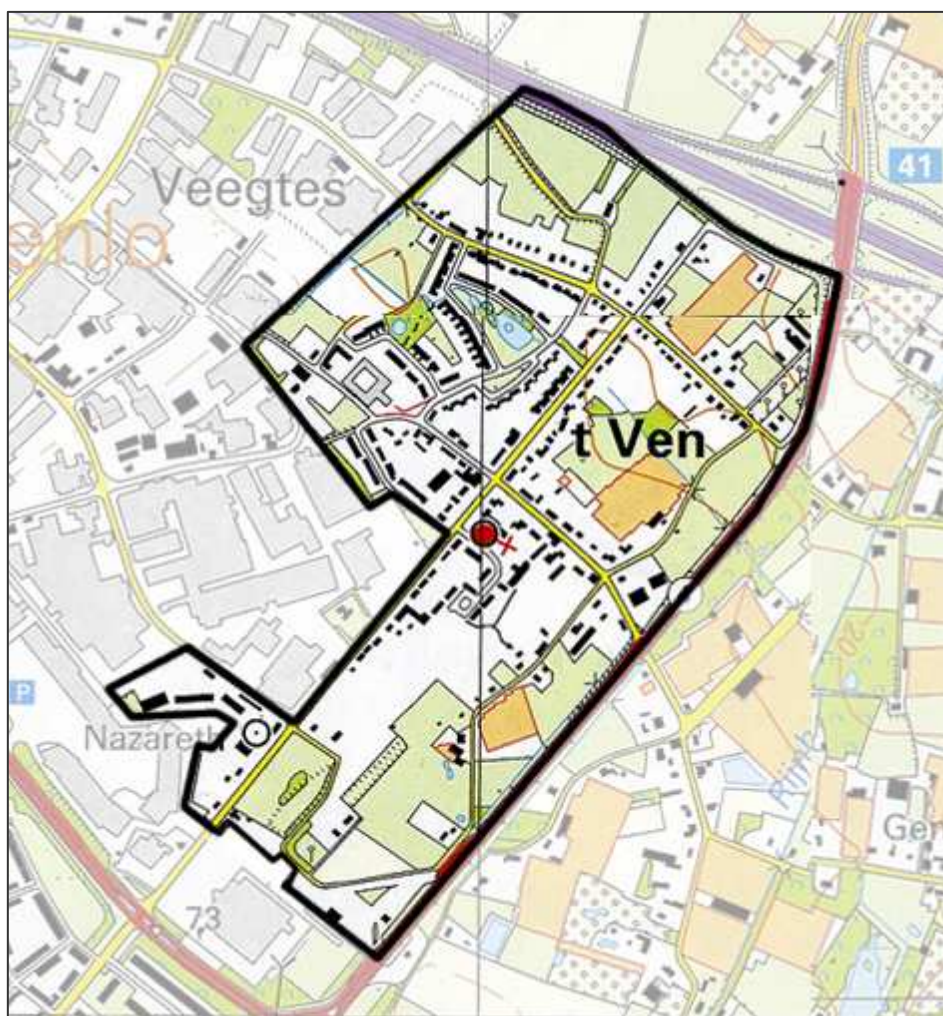


BESTEMMINGSPLAN 'T VEN

GEMEENTE VENLO



Gemeente Venlo

Bestemmingsplan 't Ven

- Toelichting
bijlage
- Regels
bijlage
- Verbeelding schaal 1:1000

projectgegevens:
TOE01-VEL00047-01A
SVB01-VEL00039-01A
REG01-VEL00047-01A
TEK01-VEL00047-01A

Rosmalen, oktober 2009

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Het plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Werkwijze	3
1.5	Opzet en leeswijzer	4
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2	Bestaande situatie	6
3	BELEIDSKADER	15
3.1	Nationaal beleid	15
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	RANDVOORWAARDEN/RESULTATEN ONDERZOEKEN	35
4.1	Inleiding	35
4.2	Akoestiek	35
4.3	Bodem	36
4.4	Externe veiligheid	36
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	37
4.6	Luchtkwaliteit	39
4.7	Water	40
4.8	Flora en fauna	41
4.9	Kabels en leidingen	42
4.10	Overige belemmeringen	42
4.11	Duurzaamheid en energie	43
5	PLANBESCHRIJVING	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Vertaling randvoorwaarden en uitgangspunten	45
5.3	Nieuwe ontwikkeling	47
6	JURIDISCHE ASPECTEN	49
6.1	Inleiding	49
6.2	Systematiek van de planregels	49
6.3	Beschrijving per bestemming	54
6.4	Handhaving	57
7	UITVOERBAARHEID	59
8	PROCEDURES	61
8.1	Inspraak	61
8.2	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	71
8.3	Ambtshalve opmerkingen	77
8.4	Tervisielegging	77

Bijlage

- Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeente Venlo heeft in 2003 besloten om over te gaan tot de actualisatie van de binnen haar grenzen geldende bestemmingsplannen. De vigerende bestemmingsplannen zijn planologisch en juridisch onvoldoende actueel, niet integraal en amper te handhaven. Ongewenste ontwikkelingen in het gebied zijn mogelijk, terwijl voor gewenste ontwikkelingen ontheffingsprocedures moeten worden doorlopen.

De gemeente Venlo heeft ten behoeve van het actualisatieproject de 'Startnotitie te actualiseren bestemmingsplannen 2006' opgesteld, die tezamen met het 'Handboek opstellen bestemmingsplannen gemeente Venlo 2006' ten grondslag zal liggen aan de nieuwe bestemmingsplannen.

De toekomstige bestemmingsplannen hebben overwegend een beheerskarakter. Nieuwe projecten worden in principe niet meegenomen. Hiervan kan afgeweken worden, indien het betreffende project geheel is afgerond. Onder 'afgerond' wordt in dit geval verstaan dat alle vereiste onderzoeken zijn afgerond, de economische haalbaarheid van de ontwikkeling verzekerd is, ten aanzien van alle relevante zaken bindende afspraken zijn gemaakt en het betreffende project niet kan leiden tot een vertraging in het totstandkomingsproces van het bestemmingsplan.

In het kader van het actualisatieproject is in 2006 begonnen met vier bestemmingsplannen, gegroepeerd in een tweetal clusters, te weten:

Cluster 1 (3 bestemmingsplannen)

- 't Ven;
- Herungerberg;
- De Doolhof e.o.

Cluster 2 (1 bestemmingsplan)

- Venlo-Oost, te weten de deelgebieden Groeneveld, Leutherberg-Vogelhut en Stalberg.

Het actualiseringsproject van de vier bestemmingsplannen is opgedeeld in de volgende vier fases:

Fase 1: Projectstart.

Fase 2: Inventarisatie en rapport.

Fase 3: Uitgangspuntennotitie.

Fase 4: Bestemmingsplan.

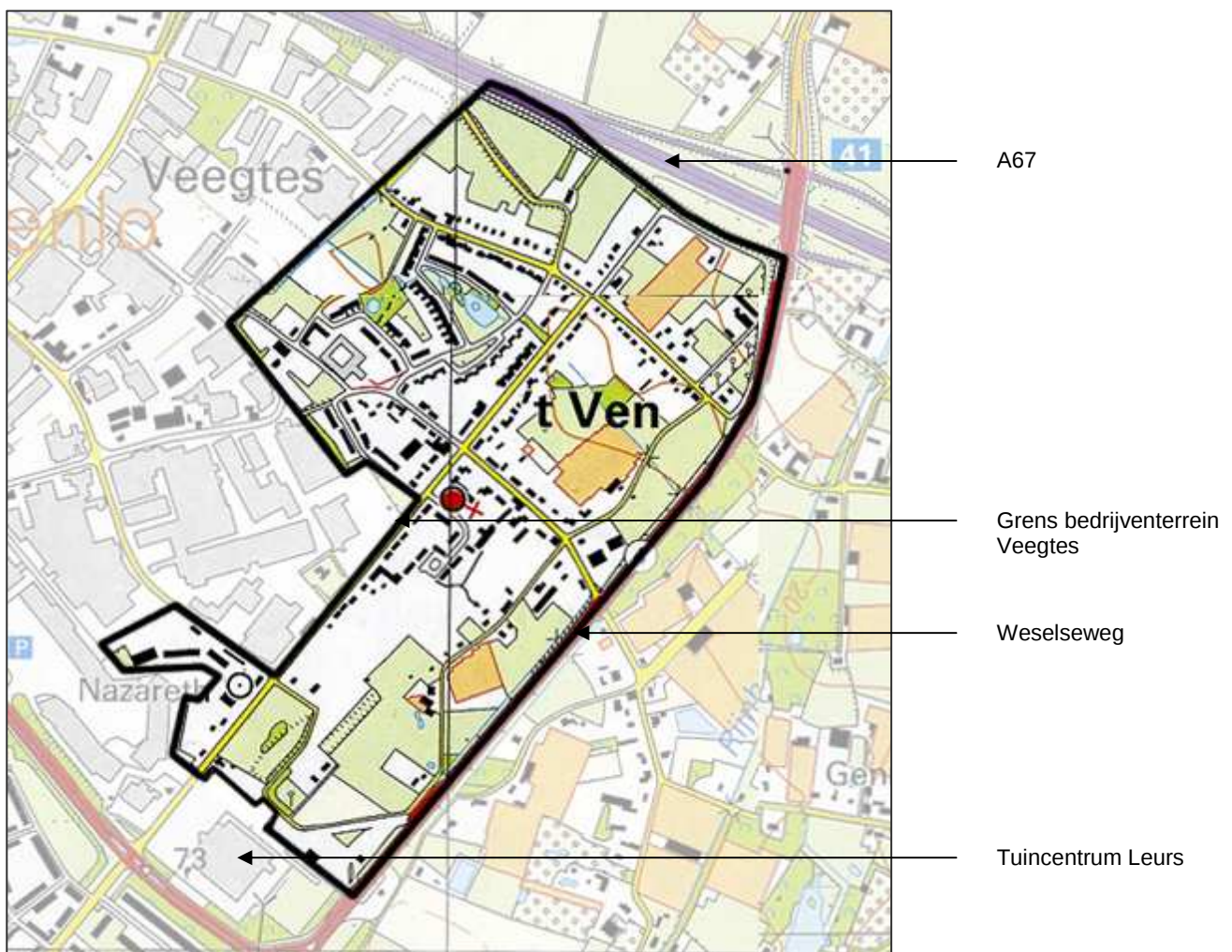
Het inventarisatierapport en de notitie van uitgangspunten liggen ten grondslag aan voorliggend bestemmingsplan 't Ven'.

1.2 Het plangebied

De dichtstbijzijnde begrenzingen van aangrenzende wegen zijn bepalend voor de keuze van de planbegrenzing. Indien deze begrenzing reeds door bestaande geactualiseerde bestemmingsplannen is gekozen, wordt de begrenzing van het plangebied automatisch aangepast aan de geactualiseerde plangrens van het naastgelegen bestemmingsplan. Ook gemeentegrenzen en rijksgrenzen zijn grensbepalend.

De begrenzing van het plangebied 't Ven loopt, conform bovengestelde uitgangspunten, grofweg als volgt:

- in het noorden door de A67;
- in het westen door het bedrijventerrein Veegtes;
- in het zuiden door de grens met tuincentrum Leurs en de begrenzing met Via Venlo;
- in het oosten door de Weselseweg.



Globale planbegrenzing 't Ven

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied vigeert een groot aantal bestemmingsplannen. De volgende tabel geeft een overzicht.

In het plangebied vigeren de navolgende bestemmingsplannen:		Vaststelling	Goedkeuring
1	Huiskensstraat	29-11-1997	20-01-1998
2	Nijmeegseweg - Weselseweg	31-01-1995	01-12-1995
3	Uitbreidingsplan in hoofdzaken	22-07-1959	23-07-1960
4	Uitbreidingsplan in hoofdzaken, 9 ^e Herziening (Veegtes)	13-08-1969	23-11-1970
4a	2 ^e Wijziging	13-12-1972	14-05-1973
4b	3 ^e Wijziging	27-08-1975	22-12-1975
4c	4 ^e Wijziging	26-01-1977	22-05-1978
4d	5 ^e Wijziging	23-03-1970	28-11-1977
4e	6 ^e Wijziging	22-10-1980	03-11-1981
4f	8 ^e Wijziging	31-08-1983	24-01-1984
4g	9 ^e Wijziging	27-06-1990	23-10-1990
5	Uitbreidingsplan in hoofdzaken, 28e Herziening (Oude Turfstr/Rayerweg Bolhaar)	24-06-1981	04-04-1982
6	Uitbreidingsplan in hoofdzaken, 29e Herziening (Mariadal)	29-06-1982	05-07-1983
7	Uitbreidingsplan in hoofdzaken, 31e Herziening (Schoolweg/Van Coehoornstraat)	27-06-1984	12-02-1985
8	't Ven ombouwplan	12-03-1969	10-11-1969
8a	2 ^e Wijziging	26-01-1977	31-10-1977
8b	3 ^e Wijziging	23-03-1977	12-06-1978
8c	4 ^e Wijziging	23-05-1979	10-06-1980
8d	5 ^e Wijziging	29-08-1979	05-02-1980
8e	6 ^e Wijziging	25-03-1981	20-04-1982
8f	7 ^e Wijziging	22-02-1984	15-01-1985
8g	9 ^e Wijziging	24-11-1983	22-05-1984
9	't Ven-Zuid	19-12-2001	16-07-2002
10	Woonthemacentrum Venlo	26-03-1997	21-10-1997

1.4 Werkwijze

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan zijn een inventarisatierapport en een notitie van uitgangspunten opgesteld. In het kader van het inventarisatierapport heeft een veldinventarisatie plaatsgevonden, waarna de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied in beeld is gebracht. De uit de inventarisatie verkregen informatie is geanalyseerd. Ook is een inventarisatie verricht van het bestaande beleid, zowel op rijksniveau als provinciaal en gemeentelijk niveau en is er gekeken naar milieuaspecten en potentiële belemmeringen.

In de vervolgstap - de notitie van uitgangspunten - is per thema aangegeven wat het vigerende beleid is en welke randvoorwaarden en uitgangspunten voor het bestemmingsplan hieruit volgen.

Op basis van de inventarisatie en analyse is een zoneringsvoorstel gemaakt, waarin in hoofdlijnen de bestemmingen en eventuele aanduidingen zijn aangegeven die op de verbeelding van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Het inventarisatierapport en de notitie van uitgangspunten liggen ten grondslag aan voorliggend bestemmingsplan.

1.5 Opzet en leeswijzer

Het bestemmingsplan omvat de volgende onderdelen:

Verbeelding: Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridisch regeling.

Planregels: In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.

Toelichting: De toelichting bij het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Na de inleiding in dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van 't Ven en wordt de bestaande situatie geschetst. In hoofdstuk 3 wordt het bestaand beleid op rijksniveau, provinciaal en gemeentelijk niveau belicht. In een bestemmingsplan dient te worden ingegaan op een aantal planologische en milieutechnische aspecten. In hoofdstuk 4 komen deze aspecten aan bod.

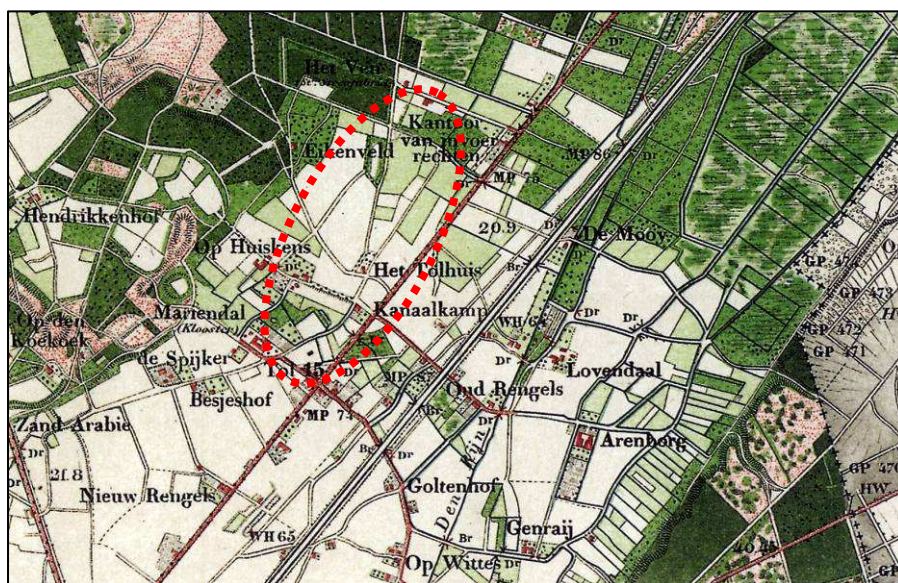
Hoofdstuk 5 betreft de planomschrijving. Hierin wordt beschreven hoe de randvoorwaarden en uitgangspunten uit de notitie van uitgangspunten vertaald zijn in het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet beschreven. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan en in hoofdstuk 8 tenslotte op het gevoerde overleg en de inspraak. In dit hoofdstuk is het inspraakverslag opgenomen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De ondergrond van het huidige gebied 't Ven, gelegen aan de noordzijde van de stadskern van Venlo, wordt gevormd door Pleistocene geulen en Maasarmen met daartussen hoger gelegen stroomruggen. Het gebied is reeds vroeg in cultuur gebracht en kan worden aangemerkt als één van de belangrijkste, historische landbouwarealen van Venlo. Het oudste wegenpatroon volgt in hoofdlijnen de landschappelijke contouren (met name de hoger gelegen delen) in het gebied. Vanaf het midden van de zeventiende eeuw hebben in het gebied een aantal grote infrastructurele maatregelen plaatsgevonden. Als oudste ingreep kan de zeventiende-eeuwse kanaalverbinding tussen de Maas en de Rijn worden aangemerkt, de Fossa Eugeniana, die tegenwoordig nog in het landschap herkenbaar is als de vrijwel lijnrechte Rijnbeek. Kort na 1800 volgden de aanleg van de - onvoltooid gebleven - Noordervaart en de Straelseweg. Deze laatste lineaire route maakte deel uit van een door de Fransen geprojecteerd wegtracé tussen Parijs en Hamburg. In de twintigste eeuw kwamen de autosnelweg A67 en de Weselseweg tot stand. De Weselseweg volgt vrijwel nauwkeurig het tracé van de na de Tweede Wereldoorlog vervallen railverbinding tussen Venlo, Straelen en Geldern, de zogenoemde Keulen-Mindener spoorweg. Opvallend is het grote aantal zeer oude agrarische complexen in 't Ven, waarvan enkele in de zeventiende, achttiende en negentiende eeuw zijn uitgegroeid tot landgoederen. Voorbeelden hiervan zijn onder meer Lovendaal, Arenborg en Werklust (de Koel). Andere complexen, zoals Genray en Huiskenshof, bleven door de tijd heen hun primaire agrarische karakter behouden. Het landgoed Gerritten werd in de negentiende eeuw getransformeerd tot klooster Mariëndal.



Historische kaart 't Ven medio 1890 met globale weergave ligging plangebied

De Vense boerderijen waren over het algemeen pachthoeven, waarvan de eigendomsrechten eeuwenlang toebehoorden aan voorname Venlose families. Ook de opeenvolgende pastoors van de Venlose Martinuskerk konden tot aan de Franse Tijd (1794-1814) rechten doen gelden op één van de boerderijen in 't Ven: de Huiskenshof aan de Huiskensstraat.

Vanaf het einde van de negentiende eeuw ontstond een nieuwe tendens, waarbij de pachthoeven overgingen in handen van de op dat moment zittende pachters. Tot ver in de twintigste eeuw had het gebied overwegend een agrarisch karakter.

De kruising Schoolweg-Straelseweg markeert het centrum van 't Ven. Dit wordt versterkt door de ligging van de kerk, de school, het wijkgebouw (MFA), een horecapand en het voormalig klooster Mariadal in de directe nabijheid van het centrum. Kern van de bebouwingsstructuur is de lintbebouwing langs de Straelseweg en de Schoolweg. Daarnaast bevindt zich in het gebied een aantal historische boerderijen, die momenteel voor een belangrijk deel in de twintigste-eeuwse bebouwingsstructuur zijn opgenomen.

Venlo is op 1 januari 2001 uitgebreid met de gemeenten Tegelen en Belfeld en bestaat sindsdien uit de stad Venlo, de vroegere buurgemeenten Tegelen en Belfeld, het kloosterdorp Steyl, de al in 1940 bijgevoegde plaatsen Blerick, Boekend, en Hout-Blerick en de buurtschap 't Ven. Officieel bestaat de gemeente Venlo uit vier stadsdelen, te weten: Venlo, Blerick, Tegelen en Belfeld.



De Straelseweg

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

Bebouwing

De huidige stedenbouwkundige structuur van 't Ven wordt al van oudsher gevormd door de Straelseweg, de Schoolweg en de Arenborgweg-Huiskensstraat. Deze wegen liggen haaks op elkaar waarbij de Straelseweg praktisch een noord-zuidrichting heeft. Deze richting is parallel aan de historische ligging van het Noordervaarttracé. De A67, die dit tracé en de Straelseweg doorsnijdt, vormt de noordgrens van het plangebied.

De markante gebouwen van de voormalige kloosters Nazareth aan de Straelseweg en Mariadal aan de Schoolweg bepaalden al heel vroeg het beeld van deze wegen. De open situatie tegenover Nazareth markeert het gebouw, maar geeft hier ook een zichtrelatie met de steilrand.

De bebouwingsstructuur van de Straelseweg, de Schoolweg en de Arenborgweg-Huiskensstraat is vrij open (overwegend half vrijstaande en vrijstaande woningen) met wisselende rooilijnen. De bebouwingshoogte varieert veelal van 1 tot 2 bouwlagen met kap.

De uitbreidingen, die in de loop der jaren tot nu toe hebben plaats gevonden, sluiten goed aan bij de bebouwing langs de eerder genoemde wegen. Een uitzondering vormen de seniorenwoningen aan de Michaëlstraat en de woningen aan de Ossenbergh, die tegen het bedrijventerrein Veegtes liggen. Voor deze woningen is een afwijkende, meer gesloten vorm gekozen.

De centrale kruising Straelseweg-Schoolweg wordt geaccentueerd door de ligging van enkele voorzieningen zoals de kerk, de basisschool en een café-feestzaal. Onlangs is op de plek van de kerk een Multifunctioneel Activiteitscentrum tot stand gekomen.



Voormalig slotklooster Mariadal aan de Schoolweg



Bebouwing aan de Schoolweg (links) en Huiskensstraat (rechts)

Verkeer

't Ven wordt zowel in het noorden als in het oosten ontsloten/begrensd door belangrijke stroomwegen. Aan de noordzijde betreft dit de A67 Eindhoven/Duisberg-Oberhausen. Aan de westzijde is de Weselseweg gelegen. Deze weg heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie voor de gemeente Venlo in noord-zuidrichting. De omgeving en de hoofdvorm van 't Ven zijn door de komst van deze twee belangrijke ontsluitingswegen nogal aangetast.

Voor 't Ven verzorgen de Straelseweg en het deel van de Schoolweg ten oosten van de Straelseweg een belangrijkste ontsluitingsfunctie. De overige wegen zijn toegangswegen en leiden het verkeer naar de bovengenoemde hogere ordewegen toe.

Groen en water

't Ven heeft over het algemeen een erg groen karakter. De groenstructuur wordt veelal gekenmerkt door open stukken agrarisch gebied aan de randen van het plangebied. Aan de Gerrittenweg is de nieuwere bebouwing centraal rondom een groen plein met vijver gegroepeerd. De vijver, die in een kwelzone van een voormalige Maas-meander ligt, wordt gevoed door de overluisde Gerrittenbeek en heeft mede als doel om de hoge grondwaterstand te reguleren. Verspreid over de kern zijn nog kleine groengebieden aanwezig. In het gebied tussen de Schoolweg, Straelseweg en Arenborgweg is een klein gedeelte van het agrarische gebied bebost. Ook is er aan de noordwestzijde aan de Kanerkampweg een volkstuintencomplex gelegen. Tussen de oostzijde van de Straelseweg en het tracé van de Noordervaart wordt momenteel een uitbreiding van circa 100 woningen gerealiseerd.

Om de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten zoveel mogelijk te behouden is het zaak dat het karakteristieke dorpsbeeld niet verloren gaat.

Dit geldt onder ander ook voor het Noordervaarttracé. Maar ook de resten van het oude landschap (oud rivierendal-landschap) en de tuinbouw rondom de woonkern dragen sterk bij aan het huidige beeld van 't Ven. Het agrarische gebruik rondom de kern dient als groene buffer tussen 't Ven en het bedrijventerrein Veegtes, de Weselseweg en de A67. Het bestaande waardevolle landschappelijke element tegenover het voormalige klooster Nazareth aan de zuidzijde van het plan kan uitgebouwd worden tot een groene buffer met het groot-schalige tuincentrum, McDonald's en het tankstation.

Het bestaande restant van de Noordervaart is landschappelijk opgevaardeerd tot een bijzondere groenvoorziening. De bedding is inmiddels uitgediept en wordt gebruikt als waterberging. Het lineaire karakter van de Noordervaart wordt visueel verlengd door middel van een laan die doorloopt tot aan de Schoolweg.

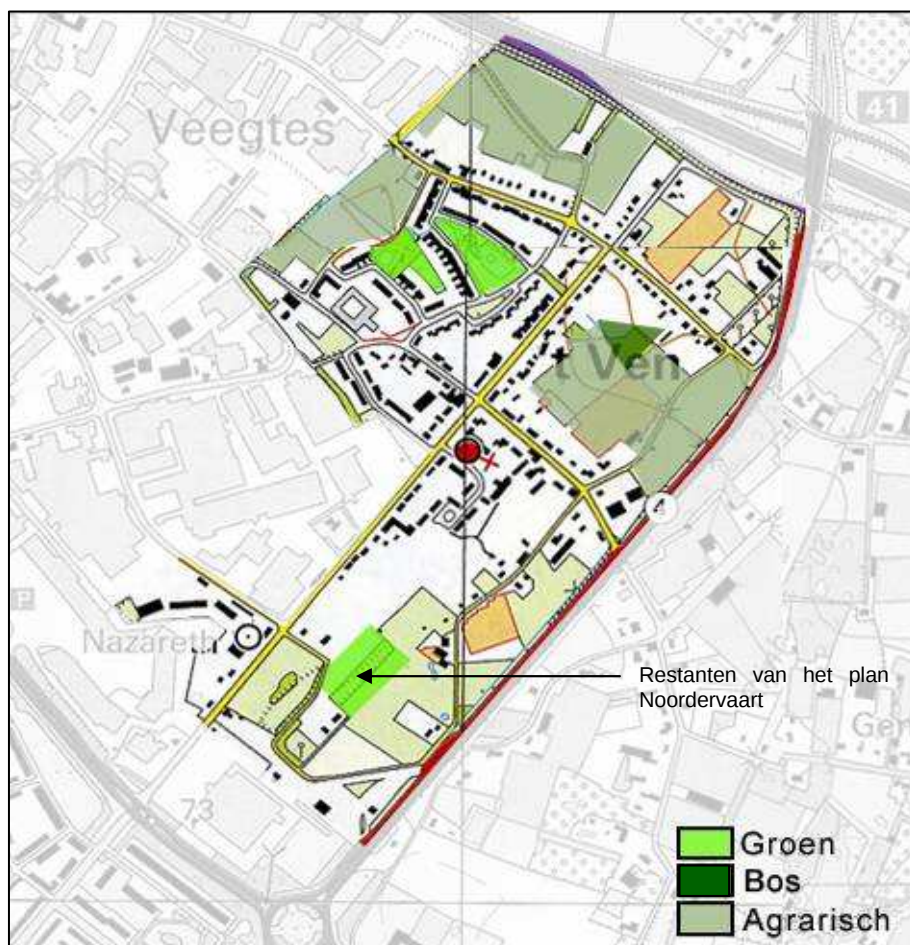
Verder bestaat de groenstructuur uit bomenrijen die de wegenstructuur in meer of mindere mate begeleiden.



Centraal groenpleintje aan Gerrittenweg



Groengebiedje naast de Doesborgweg



Groenstructuur 't Ven

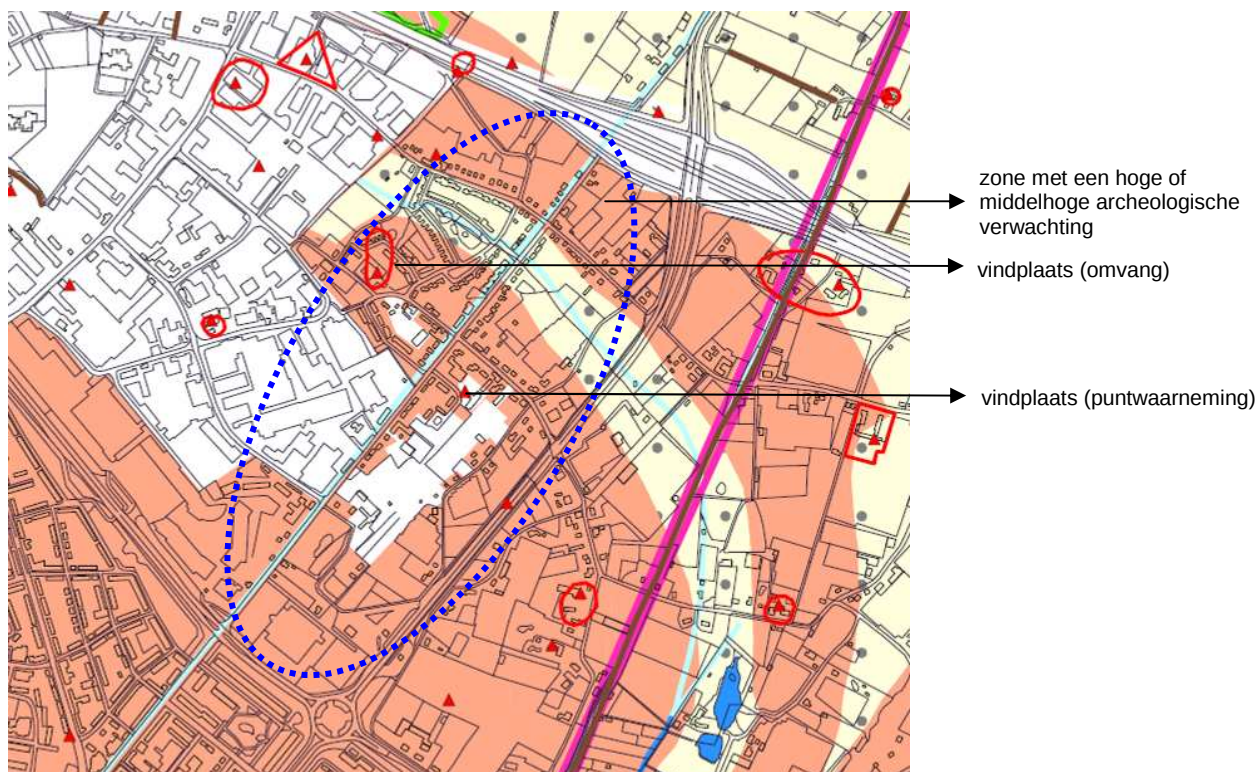
Archeologie en cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke monumenten gelegen. Wel zijn twee rijksmonumenten binnen het plangebied aanwezig:

- Straelseweg 325-329, voormalig klooster Nazareth;
- Schoolweg 140-146, voormalig klooster Mariadal.

Binnen het plangebied komt een waardevolle tuinmuur voor en is er een restant aanwezig van het plan 'Noordervaart'.

Voor de gehele gemeente Venlo is een archeologisch onderzoek uitgevoerd dat geresulteerd heeft in een Archeologische beleidskaart. Binnen het plangebied liggen volgens deze kaart geen archeologische monumenten. Wel zijn er enkele archeologische vindplaatsen. Op deze kaart is te zien dat voor een groot deel van het plangebied een hoge/middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt.



Archeologische beleidskaart, gemeente Venlo (april 2007) met globale weergave plangebied 't Ven (blauwe stippellijn)

In voorliggend bestemmingsplan hebben de zones met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde en de archeologische vindplaatsen met een zone van 50 m daaromheen een dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' gekregen.

2.2.2 Functionele structuur

De bebouwing in 't Ven heeft overwegend een woonfunctie. Aan de Schoolweg is een woonwagenlocatie aanwezig.

Daarnaast komen verspreid over het plangebied nog enkele niet-woonfuncties voor. De niet-woonfuncties zullen in deze deelparagraaf worden toegelicht. De gegevens die voor de volgende functionele analyse zijn gebruikt, zijn afkomstig uit de door Croonen Adviseurs verrichtte gebiedsinventarisatie d.d. mei 2006 en betreffen dus een momentopname. In het inventarisatierapport d.d. november 2006, dat voorafgaand aan voorliggend bestemmingsplan is opgesteld, is de functiekaart als bijlage opgenomen.

Bedrijvigheid

In de kleine woonkern 't Ven is sporadisch bedrijvigheid te vinden. Aan de oostkant is de grootste locatie aanwezig.

Een tweetal loonbedrijven is hier gevestigd. Het betreft V.O.F. Tuinbouwloonbedrijf Gipmans-Brüll aan de Oude Turfstraat 35 en V.O.F. Loonwerkbedrijf Vercoulen-Vercoulen aan de Schoolweg 21. Daarnaast is binnen het plangebied verspreid over de kern op een drietal locaties sprake van enige bedrijvigheid: Rijvers Dré (Winkelveldstraat 5), Meubelmakerij 't Ven (Straelseweg 566) en K. Spiertz kassenbouw en beglazing b.v. (Arenborgweg 118-A). Aan de Weselseweg bevindt zich een tankstation en nabij de A67 is een nutsvoorziening aanwezig.

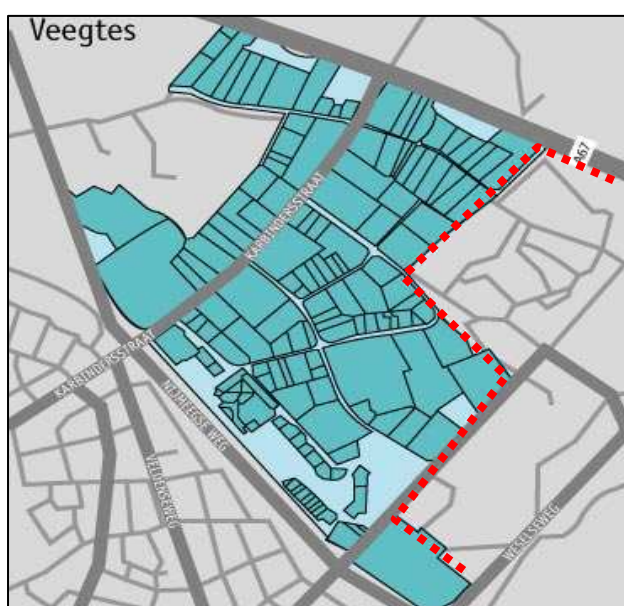
Tabel: Overzicht van aanwezig bedrijven in het plangebied

Straat	Soort inrichting	Milieucategorie
Ten oosten van Straelseweg 768 (nabij A67)	Nutsvoorziening	3.1
Oude Turfstraat (naast nr. 36)	Tuinbouw onder glas	3.1
Schoolweg 21	Loonbedrijf	3.1
Straelseweg 562	Aannemersbedrijf	3.1
Winkelveldstraat 3B	Installatiebedrijf	3.1
Weselseweg 1 en 2	lpg-tankstation	3.1

Het westen van het plangebied grenst aan bedrijventerrein Veegtes. Het bedrijventerrein is aangelegd in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw en is daarmee het oudste als zodanig geplande bedrijventerrein van Venlo.

Momenteel wordt dit bedrijventerrein gerevitaliseerd. Hierbij is een mogelijke wijziging aan de orde van de bedrijfsbestemming aan de Straelseweg in woondoeleinden.

De aanleiding is dat het glasbedrijf Scheuten zijn activiteiten naar het bedrijventerrein Trade Port heeft verplaatst en de nieuwe zonering wellicht hiervoor de mogelijkheid biedt. Dit is een heel goede ontwikkeling voor het woonkarakter van de Straelseweg.



Bedrijventerrein Veegtes met aangrenzend het plangebied (rood gestippeld)

Detailhandel

In de gehele kern 't Ven is er slechts één detailhandelvoorziening aanwezig. Deze ligt aan de Straelseweg 566 en betreft een antiekwinkel.

Maatschappelijke voorzieningen

Op een drietal locaties komen in 't Ven maatschappelijke voorzieningen voor. De meest beeldbepalende gebouwen zijn de voormalige kloosters Mariadal en Nazareth. In het voormalige klooster Mariadal is de Hoepel gevestigd. De Hoepel is een onderdeel van de welzijnsstichting Wel.com en houdt zich bezig met kinderopvang, milieueducatie, cursussen, hulpverlening, informatie, advies voor kinderen, jongeren, volwassenen, senioren, migranten en vrijwilligers. Daarnaast bevinden zich in het klooster nog een kunstenaarsatelier en een welzijnsinstelling. Het voormalig klooster Nazareth vervult geen maatschappelijke functie meer. Momenteel heeft dit beeldbepalende gebouw een woon- en horecafunctie.

De kerktoeren van de inmiddels gesloopte Michaëlkerk vormt het hoogste herkenningspunt. In het nieuwe Multifunctioneel Activiteiten-centrum zijn maatschappelijke voorzieningen gehuisvest, zoals de basisschool, de kerk en een gemeenschapsruimte.



Horecavestiging café-feestzaal 't Ven aan de Straelseweg

Horeca

Drie van de vier horecagelegenheden die 't Ven rijk is, zijn aan of nabij de Straelseweg gelegen. Twee van hen liggen relatief dichtbij elkaar nabij de kruising van de Straelseweg en de Schoolweg. Het betreft café-feestzaal 't Ven' aan de Straelseweg 359 en cafetaria 't Ven' aan de Straelseweg 371.

Daarnaast is op het adres Winkelveldstraat 1 eetcafé 'De Strael' gevestigd. Dit pand maakt deel uit van het voormalige klooster Nazareth.

Tot slot is er aan de Weselseweg 1A een McDonald's-restaurant gevestigd.

Sport, recreatie en 'ontspanning en vermaak'

Op drie locaties zijn voorzieningen gevestigd die vallen onder de noemer 'sport of recreatie of 'ontspanning en vermaak'. Zo is er een handboogvereniging gevestigd aan de Schoolweg tegen de grens van het plangebied aan de westelijke zijde. Een tweede is gevestigd in het horecapand op de hoek Straelseweg-Schoolweg.

Aan de noordwestzijde van het plangebied, nabij de Kanerkampweg, bevinden zich volkstuinen.

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat van toepassing is op het plangebied, zowel op nationaal als provinciaal en gemeentelijk niveau. Het betreft een beschrijving van de ruimtelijk relevante delen van deze beleidsstukken. In de vorige fase van het actualiseringstraject is de notitie van uitgangspunten tot stand gekomen. Hierin is per beleidsstuk en thematisch aangegeven in hoeverre het beleid gevolgen heeft voor het bestemmingsplan. Per thema zijn randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nota Ruimte

Doelen en ambities

In de Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de tweede Kamer is goedgekeurd, heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder Zuid Limburg (Maastricht, Kerkrade, Heerlen, Sittard-Geleen). De gemeente Venlo valt buiten dit stedelijk netwerk.

Buiten de stedelijke netwerken gelden twee verstedelijkingsprincipes die voor dit bestemmingsplan van belang zijn. Het eerste principe heeft betrekking op de aard van de verstedelijking. De Nota Ruimte is van mening dat in iedere gemeente voldoende ruimte moet worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Het tweede verstedelijkingsprincipe betreft het streven naar een optimale benutting van het bestaand stedelijk gebied.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

Stedelijk beleid

Om de kracht van de steden te versterken en de internationale concurrentiepositie van Nederland te verbeteren geeft het rijk prioriteit aan de ontwikkeling van 6 nationale stedelijke netwerken en 13 economische kerngebieden.

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 agribusinessconcentratie. Dit laatste wordt in de Nota erkend door aanwijzing van de regio als Greenport (locaties met een tuinbouwfunctie van internationaal belang).

De met de Nota Ruimte verschenen Nota Pieken in de Delta plaatst Venlo met de stedelijke netwerken Brabantstad en Zuid-Limburg in de context van de ontwikkeling van Zuidoost-Nederland tot een top-technologische regio.

Het rijk zal zich inzetten voor grote en complexe bedrijventerreinen (topprojecten) die veelal gelegen zijn binnen de economische kerngebieden.

Bij de keuze voor bundeling van infrastructuur richt het rijk zich op de hoofdverbindingssassen die de mainports Schiphol en Rijnmond en de daarom gelegen regio's verbinden met de belangrijkste grootstedelijke gebieden in Nederland en het buitenland. Tot de hoofdverbindingssassen rond Venlo behoren de A2 en de A67, de IJzeren Rijn (spoorverbinding) en de Maas.

Beleid water en groen

Water wordt beschouwd als een van de sturende principes voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Er dient meer ruimte te worden geboden aan water en waterkwantiteit en -kwaliteit zijn meer dan voorheen sturend voor ontwikkeling en locatiekeuzen van grondgebruik. Het gebied van de grote rivieren Rijn en Maas is onderdeel van de Ruimtelijke Hoofdstructuur, waarvoor het beleid is neergelegd in de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier. Specifieke karakteristieken dienen als uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid, voor de Maas ligt het accent op watergebonden recreatie en recreatietoervaart.

3.1.2 Beleidslijn grote rivieren

Voor het rivierengebied geldt de Beleidslijn grote rivieren die de veiligheid waarborgt én kansen biedt voor innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen. Op 14 juli 2006 is de beleidslijn formeel in werking getreden. De nieuwe beleidslijn bestaat uit de brief d.d. 17 februari 2006 van de Staatssecretaris van Verkeer & Waterstaat en de Minister van VROM 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.

De Beleidslijn grote rivieren geldt voor alle grote rivieren en is bedoeld om plannen en projecten in de uiterwaarden te beoordelen. Met het in werking treden van deze Beleidslijn grote rivieren is de voorgaande Beleidslijn ruimte voor de rivier automatisch vervallen.

De nieuwe beleidslijn biedt onder strikte voorwaarden meer mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren in het rivierbed. De voorwaarden hebben betrekking op de afvoercapaciteit van de rivier ter plaatse: nieuwe activiteiten mogen de afvoer niet hinderen en geen belemmering vormen voor toekomstige verruiming van het rivierbed. Voor burgers en bedrijven die zich in het rivierbed vestigen geldt verder dat eventuele schade als gevolg van hoogwater voor eigen rekening is.

De Beleidslijn grote rivieren maakt het mogelijk om bestaande bebouwing in het rivierbed een nieuwe bestemming te geven waardoor leegstand voorkomen wordt. Daarnaast blijven delen van het rivierbed voorbehouden aan riviergebonden activiteiten zoals overslagbedrijven, scheepswerven en jachthavens. Ander gebruik is alleen mogelijk als elders meer ruimte voor de rivier wordt gecreëerd.

Voor het plangebied 't Ven heeft de Beleidslijn grote rivieren geen specifieke consequenties.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 kan beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de wetsvoorstellen voor nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) in de toekomst door provincies opgesteld moet worden.

Het POL2006 is ten opzichte van het POL2001 waar nodig geactualiseerd. De hoofdlijnen van alle tussentijds verschenen POL-aanvullingen en herzieningen, die allen blijven bestaan, zijn opgenomen in de tekst en in de kaartbeelden verwerkt. Er wordt bovendien invulling gegeven aan opdrachten die vanuit rijksbeleid (onder andere Nota Ruimte, Nota Mobiliteit) bij de provincie zijn neergelegd. De ontwikkelingsgerichte werkwijze komt nadrukkelijker in het plan tot uiting.

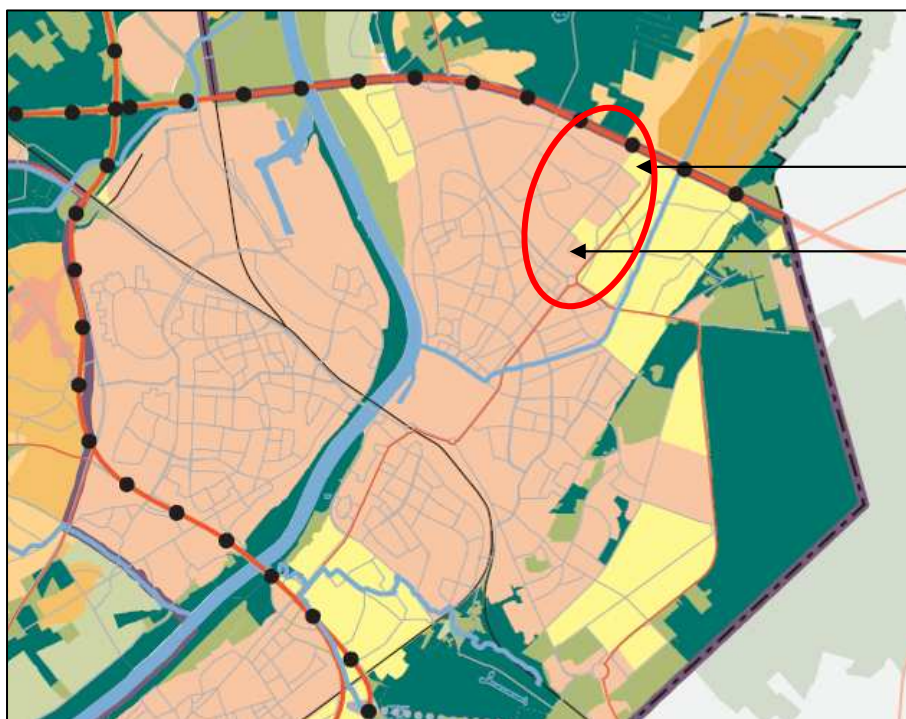
Hoofddoel van het omgevingsbeleid is het tot stand brengen van de kwaliteitsregio Limburg: een regio die de kwaliteit van leven en leren, van wonen en werken centraal stelt en die stevig is ingebed in internationaal verband. De provincie onderkent op grond van de aanwezige kenmerken en waarden in combinatie met de ontwikkelingsmogelijkheden een basis voor een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus: stedelijke gebieden naast landelijke gebieden, en daarop voortbordurend het onderscheiden van (negen) perspectieven. Dit vertaalt zich in visies op de ontwikkeling van beleidsregio's.

Stedelijke en landelijke gebieden

De provincie houdt vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en stadsregio's en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. De kwaliteit van het landelijk gebied is mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied. Er is een kwaliteitsslag aan de orde voor landbouw, recreatie, natuur, water en landschap.

Perspectieven

De variatie in gebiedskenmerken vormt de basis voor een gebiedsgerichte aanpak. Er worden negen perspectieven onderscheiden, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden.



P8: Stedelijke
ontwikkelingszone

P9: Stedelijke bebouwing

Uitsnede kaart 'Perspectieven' met globale aanduiding plangebied 't Ven
(Bron: POL2006)

Binnen het plangebied 't Ven zijn twee perspectieven te onderscheiden:

- Stedelijke ontwikkelingszone (P8): Deze gebieden - die aansluiten op bestaande bebouwing - binnen de grens stedelijke dynamiek bieden ruimte aan stadsuitbreiding in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden indien binnen het bestaande gebied geen oplossing gevonden wordt. Ook wordt ervoor gepleit dat nieuw rood gepaard gaat met extra groen.

- Stedelijke bebouwing (P9): De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met inachtneming van randvoorwaarden vanuit het watersysteem. Er is een grote variatie aan leef- en werkmilieus.

De stedelijke centrumgebieden, levendige gebieden met een sterke menging van functies, verdienen bijzondere aandacht. De milieukwaliteit dient afgestemd te worden op de aard en functie van deelgebieden, ondermeer via programma's als Stedelijke vernieuwing en de stad&milieubenadering.

Visie op de beleidsregio's

In de stadsregio Venlo werkt de provincie aan een multimodale infrastructuur voor goederenvervoer: de realisatie van een bargeterminal, verbetering van de railverbinding tussen Rotterdam en Keulen en verdere ontwikkeling van het Tradeport-complex. Ook de groei van het transitoverkeer en de gevolgen daarvan voor de A67, A73 en A74 zijn aandachtspunten. De provincie stuurt verder het agrofoodcomplex. De visie op de stadsregio Venlo bevat geen specifieke uitgangspunten voor het plangebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie Venlo 2030

De Visie Venlo 2030 is een document wat de algemene richting van de stad aangeeft. Sectorplannen en beleidsnota's moeten verder invulling geven aan deze visie. In die zin zegt de Visie Venlo niet direct iets over 't Ven, ze geeft de richting aan waaraan andere plannen moeten voldoen. In dit document worden vijf wensbeelden weergegeven:

- 1 stand voor jong en oud;
- 2 duurzame stad;
- 3 grensverleggende stad;
- 4 logistiek & industrieel knooppunt;
- 5 veelzijdige, culturele stad.

Ad 1

De bevolkingssamenstelling verandert de komende jaren; er treedt een sterke vergrijzing op. Omdat Venlo een centrumstad wil zijn in de regio, met de daarbij horende voorzieningen, zal Venlo in de toekomst extra aantrekkingskracht hebben op ouderen uit de regio. De voorzieningen zullen dan echter op peil moeten zijn. En veiligheid en leefbaarheid, aspecten waar ouderen zeer gevoelig voor zijn, zullen gewaarborgd moeten worden. Om dit te kunnen waarborgen zal er in een vroegtijdig stadium van planontwikkeling contact gezocht moeten worden met burgers. Maar faciliteren van ouderen is niet de enige richting. Om de stad leefbaar te houden zal er aandacht moeten zijn om jongeren vast te houden. Hierbij horen voorzieningen als onderwijs, sport, cultuur en voldoende werkgelegenheid.

Ad 2

Dit deel gaat vooral over de ruimtelijke ontwikkeling en milieukwaliteiten van Venlo. Er wordt aangegeven dat Venlo haar specifieke structuur moet behouden. En dat uitgegaan moet worden van de historische en ecologische gegevens die de stad kent.

Daarnaast is het bieden van een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving een belangrijk onderdeel van dit wensbeeld.

Ad 3

Dit wensbeeld is gericht op grensoverschrijdende samenwerking.

Ad 4

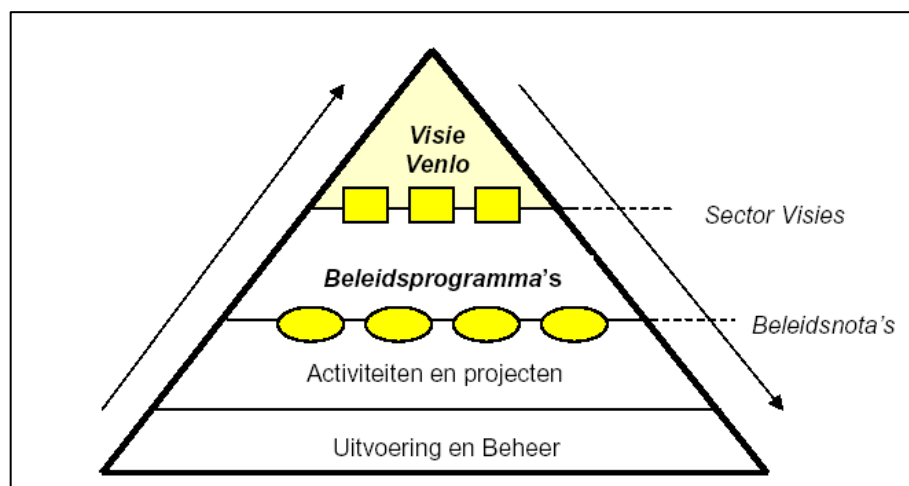
De logistieke en industriële voorzieningen hebben weinig betrekking op 't Ven.

Ad 5

Niet van toepassing op 't Ven.

Verankering Visie Venlo 2030

De visie is het richtinggevend kompas voor de stad. De verankering van de Visie Venlo 2030 is daarom van groot belang. De bestuursopdracht schetst het kader voor deze verankering in de vorm van de beleidspiramide.



Beleidspiramide Venlo

In paragraaf 3.3.2 t/m 3.3.4 van de Visie Venlo 2030 worden enkele sectorvisies beschreven. In paragraaf 3.3.5 t/m 3.3.16 komt een aantal beleidsvisies aan de orde.

3.3.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015

De Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 is het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, op basis van een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociaal culturele waarden van de gemeente Venlo.

In de visie wordt een ambitie gegeven met betrekking tot de leefbare stad, die als volgt luidt: 'een leefbare stad is een stad waarin mensen en bedrijven vorm kunnen geven aan een eigen plek; waar met genoeg gewoond en gewerkt kan worden; waar het aangenaam is om te verblijven.'

In de Ruimtelijke Structuurvisie is gekozen voor het ruimtelijk structuurconcept 'Krachtige kernen in een robuust casco'. In deze structuur kunnen de doelstellingen voor het ruimtelijk beleid van Venlo het best gerealiseerd worden. De uitwerking van deze doelstellingen rond de volgende drie thema's geeft hierin inzicht:

- centrumstad in een grenzeloze regio;
- leefbare stad;
- stad in het Maasdal.

De essentie van deze uitwerking is geoperationaliseerd in een aantal principes die gezamenlijk de kern van de Ruimtelijke Structuurvisie voor Venlo vormen. Hieronder volgt een opsomming van de principes met indien relevant genoemd wat dit betekent voor deelgebied 't Ven:

Principe 1 Krachtige kernen

- Inzet voor de ruimtelijke ontwikkeling van Venlo is behoud van de woon- en werkgebieden van Venlo als onderscheidende en herkenbare kernen in een stedelijk netwerk. Een van deze kernen is buurtschap 't Ven als onderdeel van Venlo en daarnaast betreft het het tuinbouwconcentratiegebied 't Ven Noord.
- Ontwikkelingen in de kernen dienen aan sluiten bij de culturele identiteit en dus de behoefte van bewoners en bezoekers in Venlo.
- Ontwikkelingen in de kernen dienen gericht te zijn op een gedifferentieerd aanbod in belevings- en gebruiksmogelijkheden.

Principe 2 Een robuust casco

- Ontwikkelingen en investeringen in het casco dienen gericht te zijn op het vergroten van de vitaliteit en robuustheid van het casco.

Principe 3 Een centrum voor de stad en regio:

- Op het glastuinbouwconcentratiegebied van 't Ven Noord wordt gestreefd naar clustering van verwante of aan elkaar gerelateerde ondernemingen en instellingen.

Principe 4 Economisch kerngebied in een toptechnologische regio:

Principe 5 Bijzondere functies concentreren en etaleren

- Functies voor historisch kenmerkende gebouwen en locaties in de gehele gemeente Venlo dienen gericht te zijn op duurzame instandhouding van zowel het object als de cultuurhistorische betekenis ervan.

Principe 6 Inrichtingsprincipes voor de kernen:

- Het vergroten van de aantrekkelijkheid van de leefomgeving, zowel wat betreft de inrichting van de openbare ruimte als de aanwezigheid van voorzieningen.

Principe 7 Wonen en werken in leefbare kernen:

- Het gebied gelegen tussen de Schoolweg, Straelseweg, Arenborgweg en de Oude Turfstraat kan in aanmerking komen voor mogelijke woningbouwontwikkeling als dit uit het regionaal huisvestingsplan en een nader onderzoek naar behoefte en woningtype, aantallen en gebiedsbepaling zou komen (dit is inmiddels gebeurd).

Principe 8 Inrichtingsprincipes voor het casco:

- Voor gebieden waarin een glastuinbouwconcentratie zich bevindt worden integrale visies ontwikkeld waarin structuur, ontsluiting en andere ruimtelijke aspecten worden gerelateerd aan het technische industriële karakter van de bedrijfsvoering.

Principe 9 Stedelijke functies in het casco

Principe 10 Verkeer en vervoer:

- De nieuwe snelwegen A73-Zuid en A74 completeren met de bestaande A67 het hoofdwegennet in de vorm van een 'open lus' rondom Venlo. Via dit netwerk van snelwegen (100 en 120 km/h) dient het doorgaand verkeer en een deel van het stedelijk verkeer verwerkt te worden.

In deze structuurvisie zijn keuzes gemaakt op het niveau van de gehele gemeente.

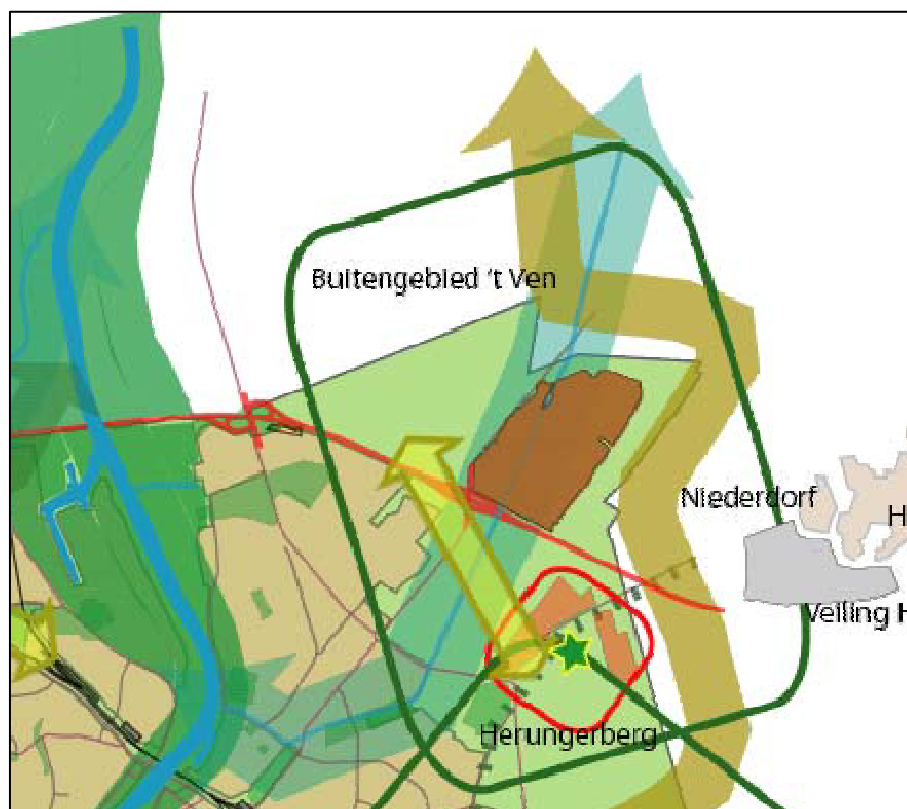
Het ruimtelijk beleid zal vooral gestalte krijgen in de oplossing van uiteenlopende transformatieopgaven die zich aandienen als locatie-specifieke vraagstukken in de vorm van gesignaleerde problemen, particuliere en overheidsinitiatieven, en kleinschalige en grootschalige projecten.

Op de volgende afbeelding zijn voor 't Ven kaders aangegeven voor gebiedsgerichte toetsing en uitwerkingen.

Uitwerkingsgebieden in het buitengebied

-  Dorpsvisies
-  Inpassing regionale zorg & onderwijs functies
-  Inpassing bijzondere regionale functies
-  Inpassing regionale bedrijvigheid
-  Ontwikkeling glastuinbouw
-  Landbouw (Reconstructie Bouwsteen Helden)
-  Deelgebiedsvisies
-  Visies voor stroomgebieden
-  Zoekgebied robuuste verbinding
-  Zoekgebied EHS / PES
-  Droge ecologische verbinding
-  Thema Maas

Thema's:
Groenbeleidsplan
Archeologie en monumenten
Reconstructie



Uitwerkingsgebied 't Ven in het buitengebied

Buitengebied 't Ven

Glastuinbouw is hier nadrukkelijk aanwezig, onder meer in de vorm van het glastuinbouwconcentratiegebied 't Ven Noord. De Rijnbeek doorsnijdt het gebied, maar de cultuurhistorische betekenis ervan is onvoldoende zichtbaar. Het gebied wordt ook doorsneden door de A67 en de Weselseweg die als toegangswegen naar de stad aandacht verdienen. De toekomst van het voormalige douaneterrein is een aandachtspunt. Aandachtspunt is ook de ontwikkeling van de glastuinbouw, met name in het gebied tussen 't Ven en Herungerberg dat in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg als reconversiegebied is benoemd. Het gebied kan ook een rol spelen bij de realisering van de in de Nota Ruimte benoemde robuuste verbinding Schinveld Mook. Gemeten naar de criteria voor gebiedsgerichte visievorming is de dynamiek in dit gebied redelijk hoog. De uitstraling van ontwikkelingen op de stad is hoog, vanwege de ligging langs de A67.

Spanning komt voor een deel voort uit de druk op het gebied vanwege de ligging en deels uit de onzekerheid over de ontwikkeling van het reconversiegebied. Hiervoor zijn in de Integrale Natuurvisie wel ideeën opgenomen, maar een integrale visie op het gebied ontbreekt. Vanwege de ligging en mogelijk soortgelijke aandachtspunten in het aangrenzende Straelen ligt het voor de hand een gebiedsvisie samen met deze Duitse buurgemeente te ontwikkelen. Ook hier geldt dat ontwikkelingen in het casco zorgvuldig beoordeeld moeten worden, omdat het effect ervan vaak onomkeerbaar is.

3.3.3 Sociale structuurschets

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 zal aangegeven worden 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 steeds 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 zijn zaken die vanuit de volkshuisvesting en inrichting en beheer van de openbare ruimte moeten worden opgepast. 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, onder meer door het scheppen van mogelijkheden voor 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. De omliggende openbare ruimte dient leefbaar, veilig en begaanbaar te zijn.
Door het vergroten van de vervoersmogelijkheden kan de mobiliteit van ouderen en gehandicapten bevorderd worden. Op de middellange termijn gaat het om het realiseren van een voldoende aanbod van levensloopbestendige woningen en wijken.

3.3.4 Herijking Economische Visie (2002)

Venlo heeft een pluriforme, weinig recessiegevoelige economische structuur. Venlo heeft namelijk vijf economische pijlers: industrie, logistiek, agribusiness, toerisme en detailhandel. De nadruk moet in de toekomst liggen op het aantrekken van kennisintensieve activiteiten.

In deze sectoren zitten in de toekomst de meest waardetoevoegende activiteiten. Maar om de mensen met meer kennis naar de stad te trekken verdient het woonmilieu de aandacht.

Deze mensen wensen namelijk heel andere voorzieningen, om dit te bereiken moet er daarom vanuit het economische beleid meer integratie met volkshuisvesting en voorzieningen gezocht worden. Dit moet leiden tot een verschuiving van kooptoeisme en logistiek-industrieel naar 'ontmoetingsstad'.

Detailhandel, horeca, en in mindere mate zakelijke dienstverlening zijn sterke groeisectoren. Visies over de ontwikkeling hiervan vallen volgens de economische visie echter niet onder economisch beleid, maar meer onder ander beleid, bijvoorbeeld ruimtelijke ordening. Ontwikkelingen in deze sectoren moeten inspelen op het verbeteren van het woonmilieu.

De verschuiving op het gebied van de binnenstad heeft opvolging gekregen in andere plannen zoals de Visie Venlo en de Ruimtelijke Structuurschets. De visie is kaderstellend en concrete uitvoering van projecten zal niet gebeuren aan de hand van deze visie.

3.3.5 Woonvisie

In de Woonvisie wordt op hoofdlijn een beeld geschetst van het toekomstige Woonbeleid in Venlo. De Woonvisie is ontstaan vanuit de behoefte om vanuit een brede optiek een toekomstbeeld te schetsen van het wonen in Venlo.

De woonvoorraad in Venlo is klaarblijkelijk aan verandering in samenstelling toe. De bevolking van Venlo uit een andere woonwens dan zij de afgelopen decennia heeft gedaan. De woonvisie uit de volgende ambities en uitgangspunten voor de komende 10-15 jaar:

- *Geen groei wel betere kwaliteit:* De stad zal qua bevolkingsomvang nog maar een bescheiden groei doormaken. Het wonen in de stad zal in de komende 10 jaar een basis leggen voor een duidelijke omslag naar meer kwaliteit in het wonen. Het gaat daarbij niet alleen om woningen zelf maar om het ontwikkelen van passende woonmilieus.
- *Kwaliteit weerspiegeld in elke wijk en elke buurt:* De kwaliteit van wonen zal in elke wijk en elke buurt op een aanvaardbaar peil worden gebracht.
- *Stedelijke vernieuwing – integraal beleidskader voor het wonen:* De stedelijke vernieuwing in Venlo zal een duidelijke drieledige, en daarmee integrale aanpak vergen:
 - a fysieke aanpak waarbij de woningvoorraad zal worden aangepast aan de inzichten in de vraagontwikkeling van de komende jaren;
 - b 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, winkelvoorzieningen. Maar ook om ondersteuning in samen wonen, leven en werken in die wijken en buurten waar maatschappelijke verhoudingen en situaties om een aanpak vragen.
 - c versterking economisch draagvlak in de daarvoor aangewezen buurten zal met behulp van de nodige differentiatie moeten bijdragen aan een beter leefmilieu.

Ter verduidelijking volgen nu enkele tabellen die inzicht verschaffen in de verwachte demografische veranderingen in de gemeente Venlo voor de komende tijd.

Tabel: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd 2001-2030 in de gemeente Venlo

Bevolking naar leeftijds- klassen							
	2001	2002	2005	2010	2015	2020	2030
0 - 14	15.792	15.759	15.706	14.999	14.871	14.667	14.548
15 - 24	10.616	10.675	10.934	11.708	11.204	10.732	10.228
25 - 39	20.377	19.996	18.783	17.323	16.723	16.907	16.383
40 - 54	21.041	20.994	21.166	21.158	20.511	18.725	16.447
55 - 69	13.968	14.382	15.561	17.366	19.017	19.737	19.246
70 - 79	6.662	6.733	6.887	7.177	7.639	9.137	10.737
80 e.o.	2.942	3.051	3.448	3.885	4.311	4.644	6.045
Totaal	91.399	91.590	92.486	93.616	94.275	94.549	93.634

Tabel: Ontwikkeling aantallen huishouden naar type 2001-2030 in de gemeente Venlo

Huishoudenstype						
	2001	2005	2010	2015	2020	2030
1 persoon	11.217	13.525	14.668	15.018	15.386	16.067
2 personen	9.412	11.519	11.953	12.455	12.788	12.835
> 2 personen	11.541	11.818	11.692	11.661	11.488	10.975
1 ouder gezinnen	2.236	2.360	2.411	2.477	2.529	2.565
Totaal	34.406	39.223	40.725	41.611	42.192	42.442

Tabel: Huishoudens naar besteedbaar inkomen in gemeente Venlo

Inkomens klassen in Euro's			Aantal huis- houdens	Cumm. aantal	Relatief aan- deel
0	tot	9.700	3.572	3.572	9,4%
9.700	tot	12.900	4.256	7.828	20,6%
12.900	tot	15.900	4.522	12.350	32,5%
15.900	tot	19.000	3.876	16.226	42,7%
19.000	tot	22.400	3.952	20.178	53,0%
22.400	tot	26.200	4.066	24.244	63,7%
26.200	tot	30.200	3.990	28.234	74,2%
30.200	tot	35.200	3.686	31.920	83,9%
35.200	tot	43.000	3.230	35.150	92,4%
43.000	en hoger		2.888	38.038	100,0%
Totaal			38.038		

Tabel: Huishoudenontwikkeling 2002-2015: huishoudens boven de 55 jaar in gemeente Venlo

Huishoudsamenstelling	2002	index	2005	index	2010	index	2015	index
Huishoudens 55-74								
1 persoon 55 - 74	3.582	100	3.735	104	3.907	109	4.108	115
2 personen 55 - 74	5.239	100	5.641	108	6.159	118	6.603	126
> 2 personen 55 - 74	912	100	1.075	118	1.353	148	1.744	191
1 ouder 55 - 74	407	100	425	105	507	125	650	160
totaal 55 - 74	10.140	100	10.876	107	11.926	118	13.105	129
absolute stijging 55 - 74			736		1.049		1.179	
aandeel 55-74	26%		28%		29%		31%	
Huishoudens 74+								
1 persoon 74+	2.567	100	2.921	114	3.415	133	3.681	143
2 personen 74+	781	100	886	113	1.014	130	1.149	147
> 2 personen 74+	47	100	39	82	21	44	16	34
1 ouder 74+	156	100	120	77	63	40	41	26
totaal 74+	3.551	100	3.965	112	4.513	127	4.886	138
absolute stijging 74+			414		548		373	
aandeel 74+	9%		10%		11%		12%	
Totaal huishoudens	38.489	100	39.223	102	40.726	106	41.615	108

3.3.6 Natuurvisie (2005)

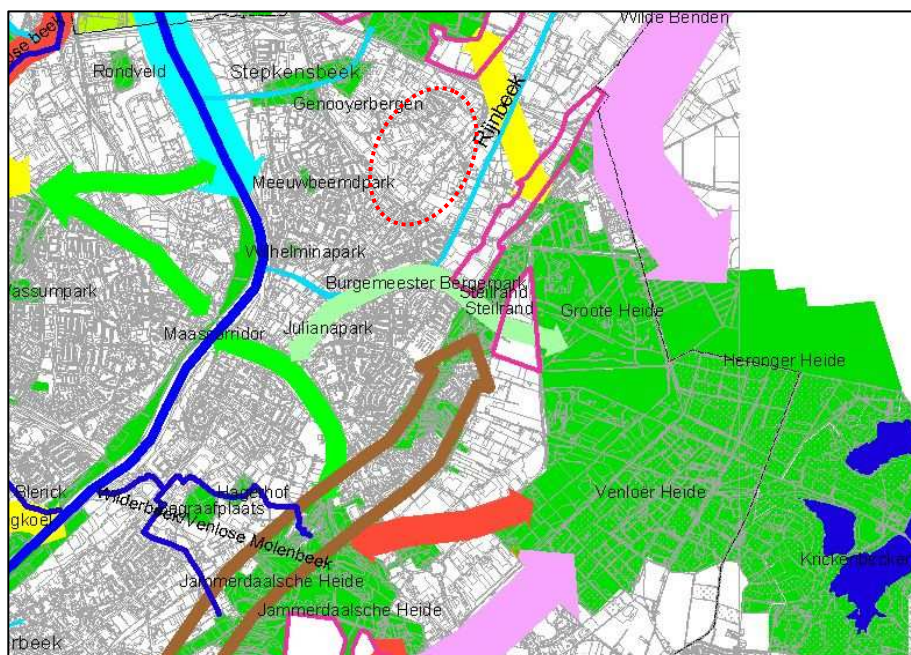
Het is duidelijk dat in de regio Venlo veel waardevolle natuurgebieden liggen. Eveneens is duidelijk dat de natuur ook wordt bedreigd, bijvoorbeeld door de versnippering via wegen, bedrijventerreinen en kassengebieden. Om deze gebieden ook op lange termijn goed te laten functioneren en recreatief aantrekkelijk te houden is een integrale natuurvisie opgesteld.

De integrale natuurvisie is een lokale/regionale invulling van het natuurbeleid zoals dat door het rijk, provincie en waterschap is vastgesteld. De streefbeelden in de visie zijn gebaseerd op de Ecologische Hoofd Structuur (EHS)/Provinciale Ecologische Structuur (PES) aangevuld met lokale ideeën en wensen in samenhang met actuele ruimtelijke ontwikkelingen c.q. initiatieven.

De Natuurvisie schetst een wensbeeld voor de natuur rond Venlo: de sectorale natuurvisie.

De kaart is opgebouwd uit drie eenheden:

- *bestaande natuurgebieden, kiezen voor versterken*: voor de bestaande natuurgebieden wordt gekozen voor het behouden en versterken van de huidige waarden, er wordt ingezet op kwaliteit;
- *nieuwe natuur vanuit bestaande plannen en beleid*: de aangegeven uitbreiding van natuurgebieden en ecologische verbindingsszones vloeit voort uit beleidsplannen;
- *wensen van belanghebbende partijen*: de derde categorie is voortgekomen uit gesprekken en workshops met de klankbord- en projectgroep.



Legenda

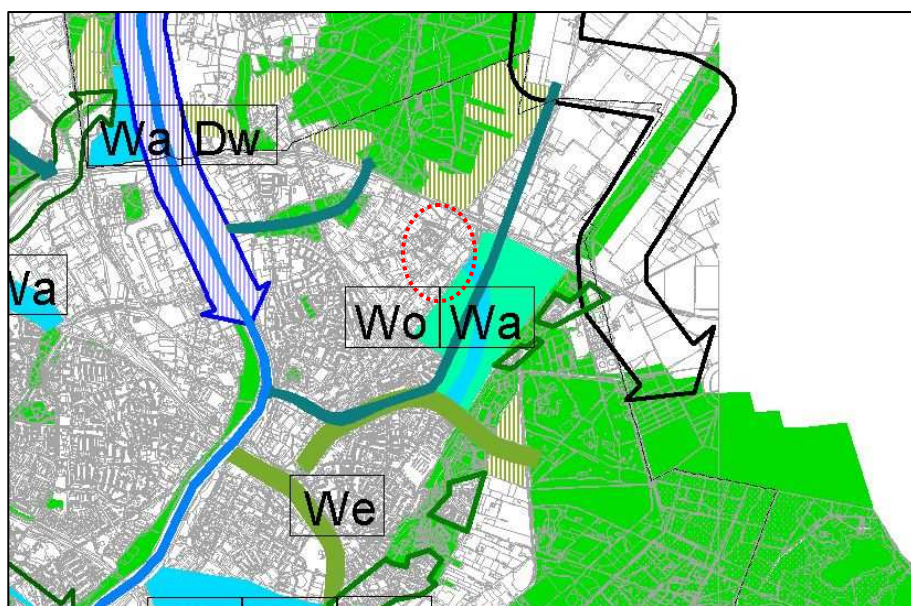
- Verbindingen vanuit beleid**
- Ecologische verbindingzone Maas
 - Groenzone
 - PES
 - Robuuste Verbinding
 - Bekend met specifiek ecologische functie (SEF)

- Extra verbindingen**
- Groenzone
 - Droge ecologische verbinding
 - Natte ecologische verbinding

- Uitbreiding Natuur**
- Uitbreiding natuur vanuit bestaand plan
 - Zoekgebied nieuwe natuur
 - Bestaande natuurgebieden
 - Stedelijk in stedelijke omgeving
 - Plaatsgebiedsgrens

Sectorale natuurvisie

Het ambitieuze wensbeeld van de sectorale natuurvisie is niet zo maar te realiseren. Er dient rekening gehouden te worden met vele nieuwe ontwikkelingen. Vandaar dat er een Integrale natuurvisie nodig is. Er wordt met de Integrale natuurvisie een toekomstbeeld gepresenteerd waarin naast het perspectief van een samenhangende en goed functionerende ecologische of groenstructuur tegelijkertijd de relevante ruimtelijke en economische ontwikkelingen zijn meegenomen. De integrale natuurvisie levert een optimaal en realistisch eindbeeld op voor Venlo en omgeving.



Legenda

- Bestaand**
- Bestaande groen- en natuurgebieden
 - Landbouw (verrevalsgebieden)
 - Maas

- Nieuwe natuur (Beleid)**
- Maascorridor (MC)
 - EHS/PES
 - Robuuste Verbinding (RV)

- Nieuwe natuur (Extra)**
- Natte verbinding
 - Stedelijke groenstructuur
 - Wonen op steilrand
 - Zoekgebied voor bos en/of natuurboscompensatie
 - Droge milieus (functiecombinatie)
 - Natte milieus (functiecombinatie)

- Ontwikkeling nieuwe natuur door functiecombinaties:**
- D: delfstofwinning
 - I: infrastructuur
 - R: recreatie
 - Wa: watersystemen
 - We: werken
 - Wo: wonen

- Beleidsprogramma's:**
- MC: Maascorridor
 - MO: Meerjarenprogramma Ontsnippering
 - RV: Robuuste verbinding

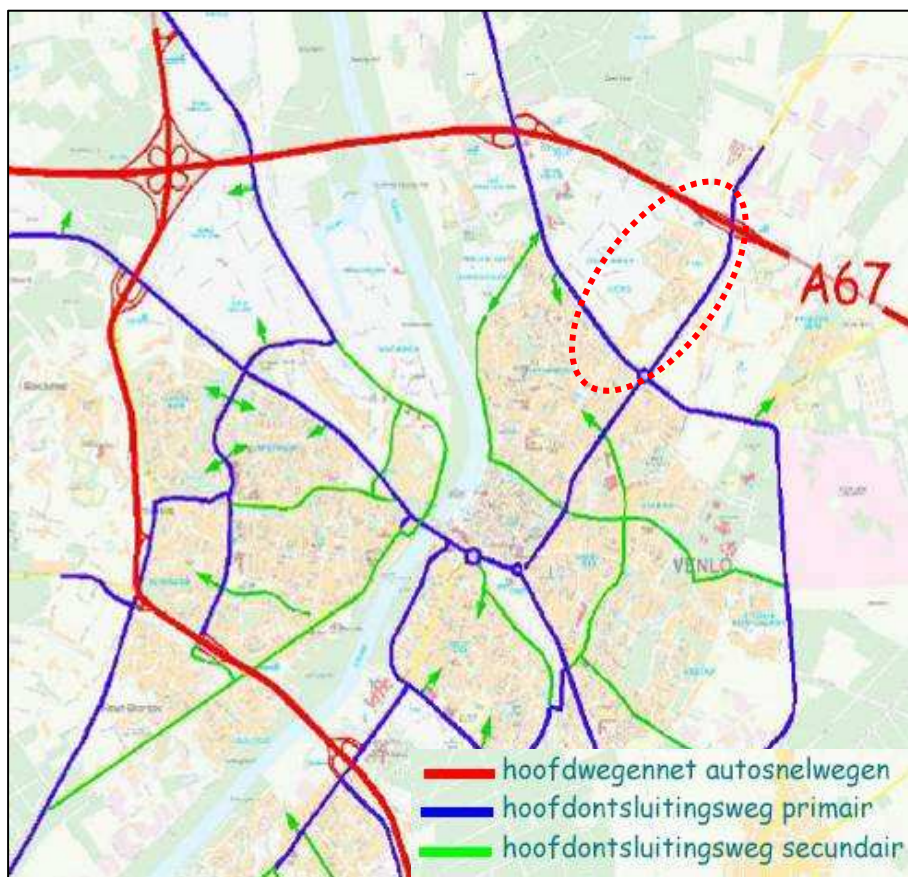
Integrale natuurvisie

3.3.7 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005-2015

Doel van het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005-2015 is het verbeteren van de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Venlo. Deze nota is in directe samenhang met de Visie Venlo 2030, Kompas voor de Toekomst en de Ruimtelijke Structuurvisie ontwikkeld. Het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan heeft als motto 'VENLO: leefbaar en bereikbaar'

Berekeningen tonen aan dat al in 2010 gerekend moet worden met ruim 40% meer ritten van, in en door Venlo dan in 2000. Deze groei, die zich daarna nog verder zal voortzetten, legt een zware claim op het net van autosnelwegen (A67, A73 en A74) in de toekomst. Vooral het knooppunt Zaarderheiken, de A67 (Maaskruising) en mogelijk de A73/A74 (Zuiderbrug, passage Blerick) komen de komende decennia qua doorstroming (sterk) onder druk te staan. Met het rijk zal overleg gevoerd moeten worden om de infrastructuur aan te passen en/of uit te breiden.

Door de aanleg van de A73 en A74 gaat de verkeersstructuur in Venlo veranderen. Deze wegen moeten de gebiedsontsluitingswegen in de stad gaan ontlasten. Van belang is dat er geen doorgaand verkeer door de wijken komt. Er wordt gesteld dat hier zoveel mogelijk 30 km-zones aangelegd moeten worden. Wel is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen bij de woningen komen. De wijken moeten ontsloten worden door een gebiedsontsluitingsnet conform de vastgestelde Duurzaam Veilig-categorisering.



Hoofdwegenstructuur 't Ven

3.3.8 Nota Cultuurhistorie, Voortbouwen op Venlo's verleden

Het motto van het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Venlo (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2007) luidt: 'Voortbouwen op Venlo's Verleden'. Voor een goed begrip van de cultuurhistorische betekenis van ruimtelijke dragers is het van belang de sporen op de juiste waarde te schatten.

Venlo kent door de ruimtelijke dynamiek van de stad en de uiteenlopende achtergrond van de stadsdelen Belfeld, Tegelen, Venlo en Ble- rick een grote verscheidenheid aan erfgoed uit diverse periodes. Op 1 januari 2007 telde de gemeente Venlo 192 rijksmonumenten en 168 gemeentelijke monumenten. Ook herbergt het gemeentelijke grondgebied een groot aantal archeologische waarden, waaronder een aantal zeer belangrijke terreinen en elementen.

Het motto 'Voortbouwen op Venlo's verleden' hangt samen met het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling' uit de rijksnota Belvedere. Gestreefd wordt naar meer integraliteit en een sterker richtinggeven- de rol voor de cultuurhistorische identiteit bij de inrichting van de ruimte. 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 cultuurland- schap en archeologie.

3.3.9 Gemeentelijk Rioleringsplan 2008-2017

In het gemeentelijk rioleringsplan geeft de gemeente Venlo niet al- leen aan hoe invulling wordt gegeven aan de zorgplicht voor het af- valwater maar ook wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de nieuwe zorgplicht voor het hemelwater en grondwa- ter. Als gevolg van de invoering van de wet op de gemeentelijke wa- tertaken is de oorspronkelijke zorgplicht voor het afvalwater vanaf 1-1-2008 verbreed. Bij het Gemeentelijk rioleringsplan plus (GRP+) is dan ook sprake van een eerste verbreed GRP voor de gemeente Venlo met een looptijd van 10 jaar (van 2008 tot en met 2017.)

Vanuit de wet Milieubeheer wordt voorgeschreven dat gemeenten hun rioleringstaken in een plan onderbouwen. Dit plan vormt de basis om op een doelmatige en verantwoorde wijze invulling te geven aan de (verbrede) gemeentelijke rioleringstaken. Deze taken worden volle- dig bekostigd uit het te heffen rioolrecht. Als gevolg van de invoering van de verbrede zorgplicht is er per 1-1-2008 geen sprake meer van rioolrecht maar van een rioolheffing. Het individuele karakter van het recht is dan verschoven naar een collectieve dienst.

Behalve de invoering van de verbrede zorgplicht volgen uit het natio- naal bestuursakkoord water, de Europese Kaderrichtlijn water, de op- timalisatiestudie afvalwatersysteem Venlo en het Integraal waterplan Venlo (IWPV) de belangrijkste wateropgaven, welke zijn vertaald in het GRP+.

In het GRP+ zijn een zevental doelen geformuleerd, waarlangs de afval- hemel en grondwatertaken taken 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.

In het GRP+ is bij deze doelen eveneens het meest daarmee corresponderende spoor uit het Integraal waterplan Venlo weergegeven. Dit IWPV is een van de bouwstenen voor dit GRP+. Op basis van de hierboven genoemde doelen zijn functionele eisen en maatstaven opgesteld. Vervolgens heeft er een vertaalslag plaats gevonden naar de benodigde maatregelen op hoofdlijnen.

Het Integraal waterplan Venlo (IWPV) ligt mede ten grondslag in het GPR+. Het IWPV beschrijft de ambities van de gemeente Venlo en Waterschap Peel en Maasvallei met betrekking tot de inrichting en gebruik van het binnen de gemeentegrenzen aanwezige oppervlaktewater. Het gaat daarbij om een integrale benadering van waterkwaliteit, wateroverlastproblematiek, recreatie, ecologische waarden en stedenschoon. Voor alle beken, hun stroomgebieden en de stadswateren zijn streefbeelden opgesteld en zijn verschillende ambitieniveaus beschreven. De gemeente Venlo heeft ervoor gekozen het hoogste van deze ambitieniveaus na te streven. Het in december 2005 door de gemeenteraad vastgestelde plan geeft richting aan het duurzaam waterbeheer en is geënt op de actuele beleidsontwikkelingen. Het IWPV vormt een van de bouwstenen van voorliggend GRP+.

In het kader van duurzaam Bouwen en het IWPV wordt gezorgd voor retentie/infiltratie van regenwater door bepaalde maatregelen. In paragraaf 4.7 (de waterparagraaf) wordt hier uitvoerig op ingegaan.

3.3.10 Sportnota Venlo méér in beweging

De gemeente Venlo heeft in deze nota haar sportbeleid voor 2008 tot 2013 verwoord. Dit beleid is opgebouwd aan de hand van zes pijlers: Sportstimulering, Sportaanbod, Sportvoorzieningen, Topsport, Sportnetwerk en Subsidies en tarieven. Het beleid is erop gericht om de inwoners van Venlo te laten sporten, waarbij de prioriteit gelegen is bij jongeren en mensen met een beweegachterstand. In deze nota worden de ambities van de gemeente weergegeven om de doelstelling te bereiken.

3.3.11 Verkenning beleid binnensportaccommodaties (2006)

Venlo heeft vergeleken met het landelijk gemiddelde minder binnensporters, maar gemiddeld gezien meer sport-/gymzalen. Daarom is het beleid gericht op betere benutting van de sporthallen en afstoten van overbodig geworden hallen.

3.3.12 Beleidsplan buitensportaccommodaties gemeente Venlo (2002)

Venlo wil allereerst het achterstallig onderhoud aan buitensportaccommodaties wegwerken. Op de korte termijn wil de gemeente zich beperken tot een aantal concreter ruimtelijk-fysieke plannen, waarbij het uitgangspunt is dat er geen grootschalige wijzigingen van de sportparken plaats zullen vinden.

3.3.13 Woonwagenbeleid (september 2005)

De gemeente Venlo heeft medio mei 2005 een tiental woonwagenlocaties met daarin 57 standplaatsen. De kern Venlo beschikt over 5 locaties waarin totaal 35 standplaatsen liggen.

Met ingang van 1 maart 1999 is de Woonwagenwet ingetrokken. Heden ten dag hebben gemeenten en corporaties een gezamenlijk verantwoordelijkheid voor de woonwagenzaken. Deze ontwikkeling is aanleiding geweest voor het opstellen van de nota Woonwagenbeleid. Er is een onderzoek verricht waarbij de volgende conclusies het meest in het oog springen:

- Nieuwe standaard woonwagenlocaties worden in de toekomst niet meer aangelegd.
- Bij gebleken behoefte mogelijkheden voor woningenbouw (chalets) in particulier opdrachtgeverschap opnemen in reguliere bestemmingsplannen.
- Bij de huisvesting in reguliere woningen zal, voor zover dat mogelijk is, rekening gehouden worden met de expliciete voorkeur voor wonen in groepsverband.
- Herinrichten van locaties zal in overleg met de bewoners plaatsvinden. Uitgangspunt daarbij: duurzame bouwkavel waar bouw van ruime chalets mogelijk is. Verkoopbaarheid moet door omvang van de kavel(s) niet geblokkeerd worden.

In 't Ven is, nabij de westelijke plangrens aan de Schoolweg, een woonwagenstandplaats aanwezig.

3.3.14 Coffeeshopbeleid

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.

Als regel geldt dat geen nieuwe horecavestigingen (nieuwe locaties) worden toegestaan binnen het onderhavig plangebied.

Geen van de eventuele vijf locaties is gelegen binnen de planbegrenzing van bestemmingsplan 't Ven.

3.3.15 Welstandsnota

'Het oogmerk van het welstandsbeleid is koesteren van wat goed is, versterking van bestaande karakteristiek bij nieuwe ingrepen en het toepassen van nieuwe ontwikkelingen waar dit verantwoord is, op een manier die recht doet aan de schoonheid van Venlo'.

In de Welstandsnota wordt 't Ven aangeduid als een regulier gebied. Een groot deel van de bebouwing in ons land staat in gebieden die een gemiddelde kwaliteit hebben: ze vormen het grootste stedelijke areaal.

Ook in de gemeente Venlo treffen we veel gebieden aan waarin sprake is van een architectuur die als netjes, fatsoenlijk en gemiddeld kan worden aangemerkt. Welstandseisen zijn hier marginaal en aanvullend op de normale beperkingen vanuit het bestemmingsplan.

Op de welstandskaart is tevens een beeldkwaliteitplan aangeduid in het zuidoosten van het plangebied.

3.3.16 Beeldkwaliteitplan 't Ven-Zuid

Voor de geplande uitbreiding van 't Ven-Zuid (waar inmiddels mee gestart is) is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het doel van het beeldkwaliteitplan is dat het plan 't Ven-Zuid meer moet worden dan een optelsom van individuele initiatieven.

Door het beeldkwaliteitplan zal er een duidelijke samenhang ontstaan tussen de woningen onderling en de omgeving. Het ontwerp van de woningen zal kwaliteit moeten hebben, maar ook het ontwerp van de omgeving.

In het beeldkwaliteitplan geeft het gemeentebestuur hiervoor de gewenste richting aan. Het beeldkwaliteitplan dient als richtsnoer voor de ontwikkeling van bouwprojecten en van inrichtingsplannen voor het openbare gebied. Deze beleidsvisie, tezamen met het bestemmingsplan vormen de basis voor de plantoetsing door bouw- en woningtoezicht, stedenbouw en de welstandscommissie.

De beleidsvisie is bedoeld als handreiking en stimulans voor opdrachtgevers, particuliere bouwers, architecten, ambtenaren en andere betrokkenen in het bouwproces.

Het beeldkwaliteitplan vormt een aanvulling op het bestemmingsplan. Daarnaast biedt het beeldkwaliteitplan de grondslag voor het welstandstoezicht.



Stedenbouwkundig plan 't Ven-Zuid

4 RANDVOORWAARDEN/RESULTATEN ONDERZOEKEN

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten.

Het bestemmingsplan heeft overwegend een beheerskarakter. Nieuwe projecten worden in principe niet meegenomen. Hiervan kan afgeweken worden, indien het betreffende project geheel is afgerond. Onder 'afgerond' wordt in dit geval verstaan dat alle vereiste onderzoeken zijn afgerond, de economische haalbaarheid van de ontwikkeling verzekerd is, ten aanzien van alle relevante zaken bindende afspraken zijn gemaakt en het betreffende project niet kan leiden tot een vertraging in het totstandkomingsproces van het bestemmingsplan. Dit betekent dat er in het kader van voorliggend bestemmingsplan geen specifieke onderzoeken naar milieuaspecten zijn verricht.

4.2 Akoestiek

Relatie met de Wet Geluidhinder

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing (waaronder woningen) wordt mogelijk gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat niet aan de grenswaarde van 48 dB kan worden voldaan moeten maatregelen worden onderzocht. Het gaat hier om maatregelen aan de bron, maatregelen in het overdrachtsgebied en maatregelen aan de gevel. Wanneer deze niet doelmatig zijn kan, onder voorwaarden, bij het College van Burgemeester en Wethouders om een hogere waarde worden verzocht. Een deel van het plangebied ligt binnen het aandachtsgebied voor verkeerslawaaai. Dit verkeerslawaaai is afkomstig van de A67, de Nijmeegseweg en de Weselseweg.

In voorliggend bestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd. Een akoestisch onderzoek voor de beheersituatie is niet noodzakelijk.

Zone industrielawaai

Rondom het bedrijventerrein Veegtes is een 50 dB(A)-contour industrielawaai vastgesteld. Binnen de zone mogen, zonder ontheffing van Gedeputeerde Staten, geen geluidsgevoelige bestemmingen geprojecteerd worden.

Er is dus momenteel sprake van een industrieterrein waarop geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan. De gemeente is voornemens om het industrieterrein om te zetten naar een bedrijventerrein, waardoor geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet langer zijn toegestaan en waardoor in de toekomst ook geen sprake meer kan zijn van belemmeringen op het gebied van industrielawaai.

Concreet betekent dit dat de zone industrielawaai voor Veegtes verdwijnt. Tot die tijd dient echter nog rekening gehouden te worden met de zone industrielawaai en is er dus sprake van een belemmering. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is geen onderzoek verricht naar het industrielawaai omdat geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt.

De 50 dB(A)-contour en 55 dB(A)-contour van het bedrijventerrein Veegtes zijn opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

4.3 Bodem

Tot op heden zijn er diverse bodemonderzoeken uitgevoerd in het plangebied. Bij de meeste bodemonderzoeken zijn geen bijzonderheden aan het licht gekomen. Bij de drie onderstaande locaties worden echter nog vervolgacties verwacht:

- Oude Turfstraat e.o./bestemmingsplan 'Het Ven Noord': hier heeft een oriënterend onderzoek plaatsgevonden. Uit de onderzoeksresultaten valt af te leiden dat een nader- en/of aanvullend onderzoek noodzakelijk is.
- Straelseweg tussen 371 en 383: hier heeft een oriënterend onderzoek plaatsgevonden en is een saneringsplan geschreven. De sanerende werkzaamheden bestaan uit het ontgraven van de bovengrond tot 1,0 m-mv. Er dient nog een evaluatierapport van de uitgevoerde sanering ingediend te worden.
- Krefeldseweg 1/tankstation Q8: hier heeft een oriënterend- en nader onderzoek plaatsgevonden en is een saneringsplan geschreven. Ook hebben er sanerende werkzaamheden plaatsgevonden. Er dient nog een evaluatierapport van de uitgevoerde sanering ingediend te worden.

Wanneer functiewijzigingen plaats vinden dient een onderzoek verricht te worden naar de bodem- en grondwaterkwaliteit ter beoordeling van de haalbaarheid van het initiatief. Er kan immers niet worden gebouwd alvorens vaststaat dat de grond in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de desbetreffende ontwikkeling.

In voorliggend bestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd. Een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater is voor de beheersituatie niet noodzakelijk.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. 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.

Dat betreft enerzijds de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Als onderdeel van dit nieuwe bestemmingsplan is door Oranjewoud onderzoek verricht naar het aspect externe veiligheid. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlage. In dit onderzoek wordt ingegaan op de relevantie van de risicobronnen. Op basis van dit onderzoek heeft de gemeente aangegeven geen maatregelen te nemen ter beperking van het risico omdat sprake is van een conserverend bestemmingsplan.

In het kader van het vooroverleg heeft de regionale brandweer het voorontwerpbestemmingsplan beoordeeld en kwam ook deze tot de conclusie dat het een conserverend plan betreft waarin geen nieuwbouw is voorzien en alleen de bestaande situatie opnieuw wordt vastgelegd. De regionale brandweer heeft aangegeven dat dit niet van invloed is op de voorbereiding op de rampenbestrijding en dat ook het groepsrisico niet wijzigt met het vaststellen van dit plan.

Dit bestemmingsplan is een conserverend plan omdat weinig tot geen ontwikkelingsmogelijkheden biedt. Hierdoor kan ook het (groeps)-risico niet zo maar toenemen. Om uit te sluiten dat binnen een bepaalde bestemming het groepsrisico als gevolg van een functiewijziging kan toenemen (bijvoorbeeld binnen 'Maatschappelijk' van kerk naar school waardoor de personendichtheid toeneemt), zijn op de verbeelding specifieke functieaanduidingen toegevoegd (onder andere de functieaanduiding (re) om te voorkomen dat de kerk aan de Winkelveldstraat een andere, vanwege personendichtheid ongewenste functie krijgt). Door de huidige omgeving (invloedsgebied) van een risicobron (zeer) specifiek aan te duiden, kan voorliggend bestemmingsplan terecht als conserverend worden betiteld.

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

In en in de omgeving van het plangebied komt een aantal verspreid liggende bedrijven voor. In het westen grenst het plangebied aan bedrijventerrein Veegtes. 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.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 16 april 2007). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen.

In de volgende tabel zijn de richtafstanden weergegeven die gelden ten opzichte van een 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. Meestal gebeurt dit door de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in een plangebied via de planregels te koppelen aan een zogenaamde 'Staat van bedrijfsactiviteiten'.

Een 'Staat van bedrijfsactiviteiten' kan bestaan uit een selectie uit de genoemde VNG-bedrijfslijst, die is afgestemd op de specifieke mogelijkheden en op het gewenste doel en de beoogde kwaliteit van een bepaald bedrijventerrein.

Bedrijven die zijn ingedeeld in milieucategorie 3.1 of hoger in 'Staat van bedrijfsactiviteiten' uit de VNG brochure bedrijven en milieuzonering (uitgave 16 april 2007) kunnen een belemmering opleveren voor ontwikkelingen. Binnen het plangebied zijn de volgende bedrijven aanwezig in een milieucategorie 3.1 of hoger:

Straat	Soort inrichting	Milieucategorie
Ten oosten van Straelseweg 768 (nabij A67)	Nutsvoorziening	3.1
Straelseweg 359	Café	3.1
Oude Turfstraat (naast nr. 36)	Tuinbouw onder glas	3.1
Schoolweg 21	Loonbedrijf	3.1
Straelseweg 562	Aannemersbedrijf	3.1
Winkelveldstraat 3B	Installatiebedrijf	3.1
Weselseweg 1 en 2	lpg-tankstation	3.1

De 'Lijst van bedrijfsactiviteiten', die als bijlage bij de voorschriften van voorliggend bestemmingsplan is opgenomen, is gebaseerd op de veldinventarisatie die verricht is ten behoeve van het inventarisatierapport en de gemeentelijke bedrijvenlijst. Zowel de veldinventarisatie als de gemeentelijke bedrijvenlijst betreffen momentopnames.

In de tabel zijn alleen de bedrijven (categorie 3.1 of hoger) binnen het plangebied weergegeven. Bij toekomstige ontwikkelingen dient uiteraard ook rekening gehouden te worden met bedrijven buiten het plangebied, zoals bedrijven die op Veegtes zijn gelegen.

4.6 Luchtkwaliteit

Rapportage luchtkwaliteit gemeente Venlo 2005

De gemeente heeft een rapportage luchtkwaliteit 2005 voor de gehele gemeente opgesteld. Op korte termijn wordt verwacht dat de autonome groei van het verkeer gewoon doorzet. De luchtkwaliteit zal verder verbeteren door nieuwe Europese en nationale maatregelen. Daarentegen wordt de norm voor luchtkwaliteit verder aangescherpt. Gezien het huidige beeld worden geen of geen aanzienlijke overschrijdingen verwacht.

Momenteel ontstaat er regelmatig congestie op een aantal ontsluitingswegen van Venlo. Door het omleiden van het verkeer via de nieuwe rijkswegen (A73 en A74) zal naar verwachting de doorstroming op de meeste ontsluitingswegen verbeteren, hetgeen een positief effect heeft op de plaatselijke luchtkwaliteit.

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit van kracht. Het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) is daarmee geïntroduceerd. Dit begrip maakt ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk in overschrijdingssituaties. Elk project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan uitgevoerd worden. Binnen gestelde omvangsgrenzen is geen toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit noodzakelijk. Wel blijven de begrippen goede ruimtelijke ordening en blootstelling van kwetsbare groepen van belang.

In voorliggend bestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd. Voor de berekening van de luchtkwaliteit zijn met name de emissies van het wegverkeer van belang. Aangezien het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt doordat geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt hoeft de luchtkwaliteit in het gebied niet onderzocht te worden.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

Het POL2006 is het streekplan van Limburg, maar is daarnaast tevens het provinciaal waterhuishoudkundig plan. De gemeente Venlo heeft daarnaast het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) opgesteld. In paragraaf 3.3.9 is dit plan beschreven in relatie tot het eerder verschenen Integraal waterplan Venlo (IWPV).

In voorliggend bestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd. Aangezien er geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen hoeft geen verantwoording plaats te vinden van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de waterhuishoudkundige situatie.

f

In het kader van het vooroverleg heeft Waterschap De Peel en Maasvallei gereageerd. Op- en aanmerkingen zijn verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

4.7.2 Toetsing mogelijk toekomstige ontwikkelingen

In aansluiting op het waterbeleid van waterschap en gemeente worden eventuele toekomstige ontwikkelingen in het gebied getoetst op hun invloed op het lokale watersysteem.

In het kader van Duurzaam Bouwen en het Gemeentelijk Integraal Waterplan zorgen voor retentie/infiltratie van regenwater door onder andere:

- beperking van verhard oppervlak;
- toepassen van open/doorlatende verharding;
- toepassen van wadi's en/of infiltratie-koffers;
- afvoer regenwater naar open water (zie ook opmerkingen bij Watersysteem).

(Hemel)watersysteem

Inrichting watersysteem conform Waterbeleid 21e eeuw (voorkoming wateroverlast, tegengaan verdroging, schoonhouden regenwater).

Dit betekent in hoofdlijnen:

- a Ruimte voor water creëren, rekening houdend met natuurlijke gesteldheid (grondsoort/hoogteligging) van het terrein.
- b Volgens de rits: vasthouden, bergen, afvoeren; geen regen water naar de Rioolwaterzuiveringinstallatie (RWZI).
- c De berekening van de voorziening baseren op de maatgevende bui en de infiltratiecapaciteit van de ondergrond.
 - Bergingseis binnen het plangebied; uitgaan van regenbui T=2, gedurende 60 min (dit resulteert in een (statische) bergingseis van 20 mm).
 - Risico nagaan voor extreme regenval, voorkomen van ernstige overlast en of schade. Zo nodig voorzieningen treffen.
- d Nadere aandachtspunten:
 - Hemelwater zoveel mogelijk zichtbaar houden (bijvoorbeeld wadi).

- Aansluiting particulier systeem op openbaar systeem zichtbaar uitvoeren (particulier systeem mag bovengronds onder voorwaarden naar het openbaar gebied afwateren).
- Afvoer, na berging (zie bergingseis) naar grondwater (afhankelijk van doorlatendheid bodem) of vertraagd naar gemeentelijk riool (maximaal 1 l/sec/ha).
- Als gevolg van geen aanwezigheid van afvoerend oppervlakte water, noodoverlaat (na berging) naar gemeentelijk riool.
- Afkoppelen (een en ander volgens regenwater schoon naar beek en bodem, opgesteld door provincie en waterschappen).
- Voorkomen dat regenwater vervuild raakt, of dat afstromend hemelwater verontreinigingen in de bodem veroorzaakt. (geen uitlogende materialen toepassen, bodempassage, bronmaatregelen).
- Bij infiltratievoorzieningen, naast aandacht voor bodempassage en noodoverlaat ook een zandvang toepassen.

4.7.3 Keur van Waterschap Peel en Maasvallei 2005

Het waterschap is beheerder van de waterkwaliteit en – kwantiteit binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur Oppervlaktewateren Waterschap Peel en Maarvallei van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.

Zo zijn er gebodsbepalingen opgenomen ten aanzien van afrasteringen, onderhoudsverplichtingen, stuwen en speciebergings. Daarbij is veelal onderscheid gemaakt in gronden die grenzen aan een primair water, secundair water waarvan het waterschap de onderhoudsplicht draagt en een meanderzone.

Tevens zijn de verbodsbepalingen opgenomen. Zo is het bijvoorbeeld verboden om primair water te dempen of de vorm, afmetingen en hoogteligging te veranderen. Het betreft in 't Ven de Gerrittenbeek, Goltenbeek, Proeftuinlossing en Zijtak Proeftuinlossing.

Een ander voorbeeld is dat het verboden is buiten de in de legger aangegeven begrenzing van een primair water en binnen 5,00 m uit de insteek van het watervoerend deel van het primair water, een bouwwerk aan te brengen, te hebben, te wijzigen of te verwijderen.

Het bestuur is bevoegd onder stringente voorwaarden voor bepaalde geboden en verboden ontheffing te verlenen.

De primaire waterlopen zijn in het bestemmingsplan als water bestemd. De bijbehorende beschermingszones inclusief de onderhoudspaden zijn thans in het Keur vastgelegd en zijn derhalve in het onderhavig bestemmingsplan niet opnieuw geregeld.

4.8 Flora en fauna

In de Flora- en faunawet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd.

Implementatie in bestemmingsplannen is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient echter wel 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 ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Derhalve is een globale beoordeling van dit aspect opgenomen.

Voor beheergerichte bestemmingsplannen 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. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik mogelijk maken.

4.9 Kabels en leidingen

In het plangebied van dit bestemmingsplan ligt een gasleiding met een diameter van 8" en een druk van 40 bar. Op basis van de vigerende circulaire uit 1984 geldt voor deze leiding een bebouwingsafstand van 7 m.

4.10 Overige belemmeringen

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de A67. Het rijk en de provincie Limburg hebben langs wegen die in hun beheer zijn, bebouwingsvrije zones vastgesteld.

In de nota 'Bouwstenen Stads- en Dorpsgebieden van de provincie Limburg' zijn alle onderwerpen belicht, die relevant zijn voor gemeentelijke plannen voor stads- en dorpsgebieden. De nota richt zich met name op bestaande bebouwde gebieden. In paragraaf 5.3 van deze nota staan de bebouwingsvrije zones die in bestemmingsplannen tot uitdrukking dienen te komen.

De A67 is een autoweg in beheer van het rijk. Voor een dergelijke weg geldt een absoluut bouwverbod in de zone tot 50 m uit de as van de dichtstbij gelegen rijbaan. Tot 100 m kan alleen worden gebouwd na toestemming van de wegbeheerder, in dit geval het rijk.

De 50 meter-grens en 100 meter-grens van de A67 zijn opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

4.11 Duurzaamheid en energie

Op basis van het Milieubeleidsplan en het daarop gebaseerde Milieu Uitvoerings Programma (februari 2000) wordt gestreefd naar het uitvoeren van DUBO-maatregelen die overeenkomen met het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen.

In beginsel dient planvorming plaats te vinden op basis van en overeenkomstig het gestelde in het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS).

In dit naslagwerk wordt aangegeven welke beslissingen in het kader van een duurzame planontwikkeling op welk moment noodzakelijk zijn.

In 2004 is het Uitvoeringsprogramma Klimaatbeleid 2004-2007 door het college vastgesteld. Hierin is onder meer als doelstelling opgenomen dat bij woningbouwprojecten van meer dan 50 woningen een EPC-waarde gerealiseerd dient te worden die 10% lager ligt dan de norm uit het Bouwbesluit. Dit betekent vanaf 1 januari 2006 een EPC van 0,72 in plaats van 0,8.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

In hoofdstuk 3 van de toelichting is een beschrijving gegeven van het beleid dat van toepassing is op het plangebied 't Ven. In de notitie van uitgangspunten, die de basis vormt voor voorliggend bestemmingsplan, zijn per thema een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd. De randvoorwaarden en uitgangspunten worden in dit hoofdstuk niet herhaald. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe deze zijn vertaald naar de inhoud van het plan.

Tevens wordt omschreven hoe wordt omgegaan met actuele ontwikkelingen, leegstaande panden en braakliggende percelen.

5.2 Vertaling randvoorwaarden en uitgangspunten

Plangebied 't Ven betreft voornamelijk een woongebied. Alle woongebieden zijn bestemd als 'Wonen' (W). Binnen het plangebied is er aan de westzijde een woonwagenlocatie gelegen. Deze is bestemd als Wonen - Woonwagen (W-W).

De niet-woonbestemmingen zijn gebaseerd op de huidige functie van de bebouwing en openbare ruimte. Alle niet-woonfuncties zijn positief bestemd.

De binnen het plangebied gevestigde antiekwinkel maakt onderdeel uit van de achtergelegen meubelmakerij. De bedrijfsfunctie is de voornaamste functie van het perceel. Derhalve wordt met de aanduiding 'detailhandel' (dh) binnen de bestemming 'Bedrijf' (B) de detailhandelsvoorziening geregeld. Het benzinestation aan de Weselseweg is bestemd als 'Bedrijf' met een aanduiding verkooppunt motorbrandstoffen met lpg. De nutsvoorziening aan de noordzijde van het plangebied is bestemd als 'Bedrijf - Algemeen Nut' (B-AN).

Alle bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn in het bestemmingsplan positief bestemd als 'Maatschappelijk' (M.)

Het bestemmingsplan gaat ook uit van een handhaving van de huidige horecavoorzieningen die bestemd zijn als 'Horeca' (H). Daarbij is op de verbeelding aangeduid tot welke horecacategorie de desbetreffende voorziening behoort.

De aanwezige horecavestigingen zijn binnen de horecabestemming als volgt aangeduid:

- café-feestzaal 't Ven: (h=3);
- cafetaria 't Ven: (h=2);
- eetcafé De Strael (voormalig klooster Nazareth): (h=2);
- McDonald's-restaurant: (h=2).

Tevens gaat het bestemmingsplan uit van een handhaving van de huidige functies die vallen onder de noemer 'sport of recreatie of 'ontspanning en vermaak'. De handboogvereniging gevestigd aan de Schoolweg heeft de bestemming 'Sport' (S), de handboogvereniging gevestigd in het horecapand op de hoek Straelseweg-Schoolweg is binnen de horecabestemming aangeduid als sport (s). De volkstuinen nabij de Kanerkampweg hebben de bestemming 'Recreatie - Volkstuin' (R-VT).

De openbare ruimte wordt gevormd door het wegenstelsel en de groen- en waterstructuur. Het GVP heeft voor de gemeente Venlo het hoofdwegenstelsel opgesplitst in wegen die behoren tot het 'hoofdwegenet autosnelwegen', 'hoofdontsluitingswegen primair' of 'hoofdontsluitingswegen secundair'. Aansluitend op het plangebied 't Ven valt slechts de Weselseweg binnen het hoofdwegenstelsel conform het GVP. Echter is er op wijkniveau een duidelijk onderscheid te maken in de stroomfunctie van de wegen. Zo bekleden de Straelseweg en de Schoolweg een belangrijke ontsluitingsfunctie voor 't Ven. Deze wegen zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer' (V). Bij de overige wegen speelt ook de verblijfsfunctie een belangrijke rol, deze wegen hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' (V-V) gekregen. Daarnaast zijn er aan de Schoolweg nog collectieve parkeerplaatsen in het groen aanwezig. Deze zijn eveneens bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied' (V-V).

De meer grootschalige groenelementen, zoals de groengebieden nabij de Doesbergweg en Schoolweg en het groengebied nabij het Mariadal, zijn bestemd als 'Groen' (G). De daarin gelegen vijver is tezamen het restant van het plan Noordervaart bestemd als 'Water (WA)'. Het groene karakter van 't Ven wordt mede bepaald door de agrarische gebieden aan de randen. Zij zijn bestemd als 'Agrarisch' (A). Tot slot is er in het plangebied nog een driehoekige kavel aanwezig met bebossing. Dit perceel is bestemd als 'Bos' (BO). Een vanuit cultuurhistorisch van belang zijnde restant van het plan 'Noordervaart' heeft de bestemming 'Water (WA)'. Vanwege de waardevolle archeologische betekenis vraagt dit element om extra bescherming binnen het bestemmingsplan. Dit element heeft een dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' gekregen.

In voorliggend bestemmingsplan hebben de zones met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde en de archeologische vindplaatsen met een zone van 50 m daaromheen een dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'.

5.3 Nieuwe ontwikkeling

Locatie 't Ven Noord

Voor enkele gronden gelegen tussen de Straelseweg, Arenborgweg, Oude Turfstraat en de Schoolweg zijn plannen in voorbereiding voor de realisering van een woonlocatie. Dit aansluitend op de bijna afgeronde woningbouw in 't Ven Zuid. Aangezien deze plannen nog onvoldoende concreet zijn en hierover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden, wordt deze ontwikkeling niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan, maar zal voor deze ontwikkeling een afzonderlijke bestemmingsplanwijziging worden doorgevoerd.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het voor de burgers juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding (schaal 1:1.000) heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008, versie 10 april 2008).

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening wordt niet langer gesproken over voorschriften maar over planregels, vrijstellingen worden ontheffingen genoemd.

In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

De regels van het bestemmingsplan 'De Doolhof e.o.' bestaan, uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.2 Systematiek van de planregels

6.2.1 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 planregels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

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.

6.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend welke dient te voldoen aan onder meer de planregels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- aanlegvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

Verder kunnen ook 'nadere eisen' gesteld worden.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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 bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de planregels 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.

Ontheffing van de bouwregels

Door het opnemen van een ontheffingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze ontheffingen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend.

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

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdig gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Ontheffing van de gebruiksregels

Een ontheffing van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via ontheffing kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de ontheffingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Aanlegvergunning

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een aanlegvergunning gebonden te worden. Het gaat daarbij om gevallen waarbij er geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval. Een aanlegvergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke bestemmingswaarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen en/of waterstructuur.

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).

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling wordt aangegeven, dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen gebruiken en/of te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming. De specifieke gebruiksregel, zoals deze kan worden opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen is aanvullend op de algemene gebruiksregel van het bestemmingsplan.

Algemene aanduidingsregels

In deze bepaling wordt aangegeven, dat het in beginsel verboden is binnen de aangegeven gebiedsaanduidingen de gronden te bebouwen. Binnen deze regels wordt ook aangegeven onder welke voorwaarde of voor welk doel wel ter plaatse mag worden gebouwd.

Algemene ontheffingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om ontheffingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan.

Specifieke, op de bestemmingen gerichte, ontheffingen, zijn reeds opgenomen onder de betreffende bestemming.

De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen.

De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een ontheffingsbevoegdheid, het stellen van nadere eisen dan wel wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening.

Overige regels

In de overige regels worden die bepalingen opgenomen die geen eigen plaats hebben gekregen in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008).

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In deze bepaling wordt, bij de toepassing van bepalingen van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten. Verder wordt in deze bepaling een opsomming gegeven van onderwerpen, waarop de bouwverordening wel van toepassing is.

Bestaande afstanden en andere maten

Doordat is gekozen voor een standaardregeling voor de (bebouwde kommen van alle kernen van de) gemeente Venlo, kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de planregels. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die fysiek bestond op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepalingen wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het plan.

6.3 Beschrijving per bestemming

Agrarisch

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening met daaraan ondergeschikt: ontsluitingswegen, paden en verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden.

Er mogen binnen deze bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Voor de bescherming van de landschappelijke waarden van de gronden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Bedrijf

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven onderscheidenlijk in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1, waarbij tevens productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen is toegestaan. Tevens zijn de gronden bestemd voor de opslag en verkoop van motorbrandstoffen met lpg met daaraan ondergeschikte detailhandel en horeca in de vorm van een snack/koffiecorner, uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduiding. Verder zijn de als zodanig aangewezen gronden ook bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

In de planregels zijn bebouwingsregels opgenomen. Voor wat betreft de toegestane goot- en bouwhoogte en het toegestane bebouwingspercentage wordt verwezen naar de verbeelding.

Bedrijf – Algemeen Nut

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor voorzieningen van algemeen nut met daaraan ondergeschikt: wegen en paden en groenvoorzieningen met de daarbij behorende erven.

In de planregels zijn bebouwingsregels opgenomen. Voor wat betreft de toegestane goot- en bouwhoogte en het toegestane bebouwingspercentage wordt verwezen naar de verbeelding.

Bos

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bos en bebossing, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden met daaraan ondergeschikt recreatief medegebruik, met de daarbij behorende paden en wegen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Groen

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor plantsoenen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, bermen en beplanting, parken, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van algemeen nut gebouwd worden. Voorts mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd worden.

Horeca

De gronden binnen deze bestemming zijn met name bestemd voor horeca in de horecacategorieën 2 en 3, overeenkomstig de categorie ter plaatse van de aanduiding. Wonen is uitsluitend op de verdieping toegestaan.

Gebouwen ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd worden. In de planregels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

Maatschappelijk

De gronden binnen deze bestemming zijn met name bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/kinderopvang, onderwijs, religie, bibliotheken, verenigingsleven.

In de planregels zijn bebouwingsregels opgenomen. Voor wat betreft de toegestane goot- en bouwhoogte en het toegestane bebouwingspercentage wordt verwezen naar de verbeelding.

Recreatie - Volkstuinen

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op recreatie in de vorm van volkstuinen. Verder zijn de als zodanig aangewezen gronden bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen met daaraan ondergeschikt wegen en paden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Sport

Binnen deze bestemming zijn de gronden voornamelijk bestemd voor het uitoefenen van sportactiviteiten, met daaraan ondergeschikt: gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals een kantine, waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen met daaraan ondergeschikt: wegen en paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Gebouwen ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend binnen aangegeven bouwvlak gebouwd worden. In de planregels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

Verkeer

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Binnen deze bestemming wordt gestreefd naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;

Op de gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor woonstraten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

Op de gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Water

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding en ecologische natuurwaarden, waterlopen en daarbij behorende oevervoorzieningen, kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

Op of in deze gronden mag binnen de op de verbeelding aangegeven beschermingszone van de watergangen niet worden gebouwd.

Wonen

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen, gestapelde woningen, boven- en benedenwoningen, aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, tuinen, erven en onbebouwde erven en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak. In de planregels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

Wonen- Woonwagens

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen, in de vorm van woonwagens, alsmede tuinen, erven en onbebouwde erven, waterhuishoudkundige voorzieningen en ook (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

In de planregels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

De op de verbeelding voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aanwezige bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Waterstaat – Overkluisde watergang (dubbelbestemming)

De op de verbeelding voor Waterstaat – Overkluisde watergang aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aanwezige bestemmingen, tevens bestemd voor de aanleg, bescherming en behoud van overkluisde watergangen en ondergrondse watergangen.

6.4 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 handhavingsbeleid 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 onvoldoende actueel, niet integraal en amper handhaafbaar zijn. Ongewenste ontwikkelingen in het gebied zijn mogelijk, terwijl voor gewenste ontwikkelingen ontheffingsprocedures moeten worden doorlopen.

In het laatstelijk 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 standaardvoorschriften voor bestemmingsplannen in de gemeente Venlo is daarom gekozen voor een zo helder mogelijke juridische methodiek.

De planregels dienen zo geredigeerd te zijn, dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn. Planregels 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 planregels zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij landelijk ontwikkelde standaardwerken. Dezelfde uitgangspunten zijn van toepassing op de verbeelding.

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

In het voorliggende 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 planregels 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.

Het voornemen bestaat om de plicht tot actualisatie van bestemmingsplannen en de beginselplicht tot handhaving van de ruimtelijke regelgeving wettelijk te verankeren. Met het project actualisatie bestemmingsplannen en de daaruit voortvloeiende handhavingtrajecten wordt daarop vooruitgelopen. 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 de bestaande handhavingprotocollen behandeld. De handhavingprocedures zijn in deze protocollen gestandaardiseerd en geüniformeerd. Door de handhaving standaard in de bestemmingsplancycclus op te nemen, zal de ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied van de gemeente Venlo beter worden gewaarborgd voor de toekomst.'

7 UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan 't Ven' is vooral een conserverend plan waarin de bestaande situatie wordt geconsolideerd. Het betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd.

De conclusie is dan ook dat het bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is.

8 PROCEDURES

8.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 't Ven heeft met ingang van 24 april 2008 tot en met 4 juni 2008 in het kader van de inspraakverordening gemeente Venlo ter inzage gelegen in de stadswinkel Venlo. Gedurende deze termijn hebben de ingezetenen, belanghebbenden, natuurlijke en rechtspersonen hun mening over dit voorontwerpbestemmingsplan mondeling dan wel schriftelijk bij het college van burgemeester en wethouders van Venlo kenbaar kunnen maken. Tevens heeft er op 20 mei 2008 in het gemeenschapshuis De Bantuin, Pastoor Kierkelsplein 20 te Venlo een inloopavond plaatsgevonden. Tijdens deze inloopavond is de mogelijkheid geboden om het bestemmingsplan in te zien en vragen te stellen.

Schriftelijke reacties

Van de gelegenheid tot het indienen van schriftelijke reacties werd gebruik gemaakt door:

- 1 J.L. Backus, Oude Arenborgweg 7, 5916 Venlo;
- 2 Wijkoverleg Venlo Noord, Agnes Huynstraat 3, 5914 PE Venlo;
- 3 R. Wilms, Nazarethstraat 11, 5916 ST Venlo;
- 4 F. Duijf, H. Reijnders, P. van den Bergh, p/a St. Urbanusweg 48 5914 CB Venlo;
- 5 H. Reijnders, Straelseweg 325, 5916 AA Venlo;
- 6 J.H.A.W. van de Sande, Schoolweg 24, 5916 PL Venlo;
- 7 A. van Helvoirt, Frits Peutzstraat 20, 5915 JB Venlo;
- 8 H.P.J. van Rijn, Richardsweg 29, 5916 RH Venlo;
- 9 J.G. Theelen-Steeghs, Raadhuisstraat 16, 5981 BG Panningen;
- 10 W. van den Boogaard, Winkelveldstraat 11, 5916 NX Venlo en H. Engels & J. Kessels, Winkelveldstraat 7, 5916 NX Venlo;
- 11 J. van Kempen, Zandstraat 66, 5913 TJ Venlo;
- 12 K.R.C.M. Spiertz, Oude Arenborgweg 24, 5916 RX Venlo;
- 13 DAS rechtsbijstand namens C. Verkoeijen, Straelseweg 420-422, 5916 AD Venlo;
- 14 D. Post, Winkelveldstraat 1c, 5916 NX Venlo;

Onderstaand volgt in het kort samengevat de inhoud van de ingediende schriftelijke en mondelinge reacties waarna het standpunt van burgemeester en wethouders volgt.

1 J.L. Backus, Oude Arenborgweg 7, 5916 Venlo

Opmerking:

Artikel 5 'Agrarische bouwblokken' is betreffende het bouwvlak van aan- en bijgebouwen verdeelt in 3 categorieën afhankelijk van de perceelsgrootte. Hiertegen heeft indiener geen bezwaar.

In artikel 18 'Wonen' is het bouwvlak ook afhankelijk van het aantal m² perceeloppervlakte. Om rechtsongelijkheid te voorkomen wordt voorgesteld hier enkele categorieën aan toe te voegen te weten:

150 m² bij een bouwperceel groter dan 1.000 m² en 200 m² bij een bouwperceel groter dan 1.500 m².

Gelet op de perceelsgrootte hoeft dit in betreffende gevallen geen belemmering te zijn. Nu er in dit plangebied geen 'echte' agrarische bedrijven meer gevestigd zijn wordt bij handhaving van de oude omschrijving volgens inspreker rechtsongelijkheid gecreëerd.

Reactie gemeente:

In het kader van de vereenvoudiging en uniformering van de bebouwingsvoorschriften hebben burgemeester en wethouders de 'Basisregeling Woongebied' vastgesteld. Het betreft hier een regeling inzake de voorschriften die in nieuwe bestemmingsplannen zullen worden opgenomen met betrekking tot onder meer het uitbreiden van woningen en aanbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken bij woningen. Vooruitlopend op de verwerking van deze regeling in de nieuwe bestemmingsplannen worden de uitgangspunten van de regeling door burgemeester en wethouders gehanteerd als beleidslijn. In deze 'Beleidslijn vrijstelling woongebieden' (vastgesteld door burgemeester en wethouders van Venlo d.d. 11 december 2007) is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 70 m² bij een bouwperceel van maximaal 500 m² en 100 m² bij een bouwperceel groter dan 500 m², met dien verstande dat het maximale bebouwingspercentage van 65% niet mag worden overschreden. De uitgangspunten die in de Beleidslijn zijn vastgelegd dienen in alle nieuwe bestemmingsplannen te worden opgenomen. Er wordt geen aanleiding gevonden het bestemmingsplan aan te passen.

2 Wijkoverleg Venlo Noord, Agnes Huynstraat 3, 5914 PE Venlo

Het wijkoverleg Venlo Noord heeft een drietal punten ingediend die in de volgende opmerkingen zijn samen te vatten.

Opmerking 1:

Tenaamstelling van de Arenborgweg tussen de Straelseweg en Oude Turfweg moet **Oude** Arenborgweg zijn.

Reactie gemeente:

De tenaamstelling op de plankaart is aangepast.

Opmerking 2:

In paragraaf 4.5 betreffende Hinderlijke bedrijvigheid op pagina 40 van de toelichting staat een lijst. De hierin genoemde Tuinbouw onder Glas Kas, Oude Turfstraat 36, is afgebroken en de warmte Krachtcentrale is opgeruimd. Het perceel met aanduiding A-B is geen agrarisch bouwblok.

Reactie gemeente:

De toelichting en de plankaart zijn op deze punten aangepast.

Opmerking 3:

Aangaande paragraaf 4.6 pagina 41 betreffende Luchtkwaliteit wordt opgemerkt dat aan de Huiskensstraat een te hoog fijnstof en geluid gemeten wordt. Verwezen wordt naar bijlagen en correspondentie met de gemeente en de wijkschouw d.d. 22 april 2008. In de bijlage wordt de discussie tussen Stichting Wijkoverleg Venlo Noordoost en de gemeente Venlo weergegeven. De bewoners van de wijk 't Ven hebben last van fijnstof en geluidsoverlast van het verkeer op de A67 en de Weselseweg. De gemeente Venlo heeft onderzocht of een geluidswal aangelegd kon worden. Dit was in verband met de ligging van een hoge druk gas transportleiding langs de A67 alleen mogelijk op enige afstand van de A67. De lengte van de grondwal zou hier beperkt zijn en aankoop van grond/percelen noodzakelijk. Na een kosten/baten analyse heeft de gemeente besloten verder geen actie hierin te ondernemen. Gelet op de mate en gevolgen van de overlast vindt de Stichting Wijkoverleg Venlo Noordoost het echter hoog tijd dat er iets aan bronbestrijding gedaan wordt en stelt voor geluidsschermen te plaatsen.

Reactie gemeente:

Gesteld wordt dat te hoge concentraties fijnstof worden gemeten aan de Huiskensstraat. Dergelijke metingen zijn noch door Rijkswaterstaat, noch door de gemeente Venlo uitgevoerd. Het meten van luchtverontreiniging op wegniveau is niet gebruikelijk. Metingen worden veelal uitgevoerd om achtergrondconcentraties te meten. Zo bestaat er bijvoorbeeld een landelijke meetnet om de landelijke achtergrondconcentratie uitgesplitst naar regio's te meten. Wel zijn in het verleden berekeningen uitgevoerd door zowel de gemeente Venlo als Rijkswaterstaat.

De Huiskensstraat is een gemeentelijke weg. De gemeente Venlo is in die zin broneigenaar en dus verantwoordelijk indien maatregelen zouden moeten worden genomen indien vanwege de weg overschrijding van de normen uit de Wet luchtkwaliteit worden veroorzaakt. Van overschrijding van de normen is evenwel geen sprake. De relatief geringe verkeersintensiteit op de Huiskensstraat zorgt niet voor overschrijdingen van de normen zoals die gelden voor fijnstof en NO₂.

De A67 daarentegen is een rijksweg die overigens niet binnen het plangebied valt waarover deze bestemmingsplanprocedure wordt gevoerd. Rijkswegen vallen onder verantwoordelijkheid van Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat is derhalve broneigenaar en dus verantwoordelijk voor het nemen van eventuele maatregelen. Door Rijkswaterstaat zijn in het (recente) verleden overschrijdingen berekend vanwege de A67. Voor zover ons bekend is reiken de overschrijdingscontouren zoals die door Rijkswaterstaat zijn berekend niet tot aan de woningen in de Huiskensstraat. Rijkswaterstaat is primair verantwoordelijk voor het nemen van de (eventueel) benodigde maatregelen.

Onderhavig plan betreft een beheersplan. In dit plan worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen opgenomen. De Wet geluidshinder is dan ook niet van toepassing.

Het treffen van maatregelen zoals door het wijkoverleg benoemd zijn in deze niet aan de orde. De vaststelling van het beheersplan verplicht de gemeente niet tot het treffen van deze maatregelen.

Zoals ook aangegeven in de brief is n.a.v. klachten in het recente verleden onderzocht of er mogelijkheden zijn voorzieningen ter plaatse te treffen. De resultaten van dit onderzoek zijn bekend. Momenteel is er, gezien de ongewijzigde situatie ter plaatse, geen aanleiding het standpunt van de gemeente in deze te herzien.

3 R. Wilms, Nazarethstraat 11, 5916 ST Venlo

Opmerking 1:

De heer Wilms kocht drie jaar geleden zijn woning aan de Nazarethstraat 11 in de veronderstelling dat deze aan een plein met veel groen kwam te liggen. Nu de werkzaamheden op de aangrenzende Noordervaartlaan zijn afgerond, ligt het verbindingsstuk tussen de Noordervaartlaan en de Nazarethstraat nog vol met zand, klinkers en beton waardoor er veel vuil op het plein ligt. Inspreker vraagt de straat pas doorgaand te maken wanneer alles volledig is afgewerkt.

Reactie gemeente:

Conform de planning van woningbouw 't Ven is een bouwstroom van circa 20 woningen per jaar aangegeven. Aangezien het totale plan 't Ven – zuid circa 100 woningen bevat duurt de totale realisatie van dit plan minimaal 5 jaar. Doordat inspreker in 2005 zijn woning heeft gekocht gedurende dit proces is niet uit te sluiten dat men een tijdlang in een half afgewerkte omgeving zit.

Het plein heeft verkeerskundig de functie van een ontsluitingsweg, waar geparkeerd mag worden net als in elke andere straat. Omdat er verder geen obstakel is, is het plein erg overzichtelijk.

Opmerking 2:

Daarnaast vraagt inspreker om de infrastructuur van het plein nog eens te bekijken en om veiligheid te waarborgen er een duidelijke rijrichting, parkeervakken en groen in aan te brengen.

Reactie gemeente:

In de toelichting van het bestemmingsplan is een kaartje met een verkavelingvoorstel opgenomen waar een verkeersdruppel in het midden van het plein gesuggereerd wordt. Het verkavelingvoorstel is slechts een voorstel om in hoofdlijnen een beeld te geven hoe de woningen gesitueerd kunnen worden. Het doel hiervan is niet om het definitieve beeld van een openbaar gebied weer te geven.

In het beeldkwaliteitsplan van 't Ven–zuid is de omgeving van het plein als entree benoemd, terwijl op het kopeinde van het plein een monumentaal landhuis met een hoge architectonische kwaliteit bedacht is. Nu dit landhuis het meest dominante project van het hele plan wordt is het van essentieel belang dat de zichtlijn bij de entree op het landhuis onbelemmerd zal blijven. Met het trechtervormige plein is het zicht op dit landhuis optimaal, reden waarom er geen bomen of ander groen op het plein geplaatst zal worden.

Andere argumenten om geen bomen op het plein te plaatsen zijn:

- a Het weglaten van bomen op het plein versterkt het effect van de dubbele rij bomen die op de Noordervaartlaan geplaatst zullen worden, waardoor het tracé van de oorspronkelijke Noordervaart optimaal herkenbaar is.
- b Vanuit verkeerskundig opzicht is het niet wenselijk om het plein op te delen in twee afzonderlijke rijbanen doormiddel van een verkeersdruppel met bomen omdat er dan twee eenrichtingsverkeerdelen ontstaan. Dit is voor een dergelijk klein wegvlak niet functioneel en moeilijk te handhaven.

Rekening houdende met de tijdelijke / overgangssituatie waarin het plan 't Ven-zuid zich bevind en aangezien de infrastructuur voldoet aan de vooraf gesteld randvoorwaarden zijn er geen argumenten om de randvoorwaarden te wijzigen. Het nieuwe bestemmingsplan 't Ven wordt op dit punt dan ook niet aangepast.

4 F. Duijf, H. Reijnders, P. van den Bergh, p/a St. Urbanusweg 48 5914 CB Venlo

Opmerking:

Het in eigendom van insprekers verkerende pand aan de Winkelveldstraat 1c is in zijn geheel bestemd tot wonen. In het souterrain is echter een atelier gevestigd, op de begane grond een fotostudio en op de eerste verdieping een woning met atelier. Insprekers verzoeken bij het actualiseren van bestemmingsplan hiermee rekening te houden.

Reactie gemeente:

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een beheersplan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Het onderhavige pand is onderdeel van het klooster Nazareth, de bestemming hiervan is aan de huidige situatie aangepast.

5 H. Reijnders, Straelseweg 325, 5916 AA Venlo

Opmerking:

In het bestemmingsplan is het perceel Straelseweg 325 bestemd voor wonen terwijl het feitelijke gebruik wonen en werken is. Het souterrain en de eerste verdieping worden gebruikt om te werken (galerie en ateliers), terwijl op de tweede en derde verdieping gewoond wordt. De werkzaamheden bestaan uit beeldhouwen en schilderen /grafisch/ galerie. Per verdieping is de oppervlakte (met trap) circa 200 m².

Reactie gemeente:

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een beheersplan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Het onderhavige perceel is onderdeel van het klooster Nazareth, de bestemming hiervan is aan de huidige situatie aangepast.

6 J.H.A.W. van de Sande, Schoolweg 24, 5916 PL Venlo

Opmerking:

Het vigerende bestemmingsplan langs de Schoolweg ter hoogte van huisnummer 24 biedt mogelijkheden voor het bouwen van een woning, bijgebouwen en aan- of uitbouwen op het gebied gelegen tussen huisnummers 76 en 24. (N.B. Op verzoek laat de heer Van de Sande telefonisch weten dat hij in zijn zienswijze per abuis huisnummer 56 noemt waar hij 76 bedoelt.). Het betreffende perceel heeft inspreker enkele jaren geleden van zijn buurman op huisnummer 76 gekocht en bij zijn perceel getrokken. Het voorontwerp lijkt minder mogelijkheden te bieden c.q. het plaatsen van aan- of uitbouwen te belemmeren. Gelet op het doel en de strekking van het nieuwe plan, zijn er volgens inspreker geen gronden waarom aan dit gebied verdere beperkingen ten opzichte van de huidige situatie zouden moeten worden opgelegd. Hij verzoekt om die reden het voorontwerp zodanig te wijzigen dat de geldende mogelijkheden behouden blijven.

Reactie gemeente:

In het vigerende bestemmingsplan 't Ven is het betreffende perceel bestemd 'Eengezinshuizen in open bebouwing met bijbehorende erven Klasse G. De hiervoor aangewezen gronden zijn bestemd voor 'de bouw van woningen met de daarbij behoren de bijgebouwen en andere bouwwerken'. In het voorontwerpplan is het perceel als wonen bestemd maar is hierop geen bouwvlak ingetekend. Aangezien in het vigerende bestemmingsplan een bouwtitel op het betreffende perceel ligt is een woning in beginsel dus mogelijk. Om de geldende bouwrechten te behouden is de plankaart aangepast.

7 A. van Helvoirt, Frits Peutzstraat 20, 5915 JB Venlo

Opmerking:

Inspreker verzoekt namens de eigenaren van het perceel C 4694 gelegen aan de Oude Turfstraat – perceel grootte 9 are 39 centiare - een bebouwingsvlak aan te geven met de mogelijkheid tot het bouwen van 2 woningen. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit perceel bestemd voor wonen.

Reactie gemeente:

Voor het betreffende perceel aan de Oude Turfstraat C 4694 zijn geen concrete bouwplannen ontvangen. Omdat 't Ven een beheersplan is waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd, worden nieuwe projecten in principe niet meegenomen behalve wanneer het een geheel afgerond project betreft. In dat geval moeten alle 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 project niet leiden tot een vertraging in het totstandkomingsproces van het bestemmingsplan. Omdat er geen concrete plannen zijn voor de bouw van een woning kan dit ook niet in het onderhavige bestemmingsplan meegenomen worden. In het vigerende bestemmingsplan 'Hoofdzakenplan 59-1' is dit perceel als agrarisch bestemd. Het feitelijke gebruik komt het meest tegemoet aan een agrarische bestemming. Reden waarom we mede in het kader van actualisering van het bestemmingsplan de bestemming agrarisch aanhouden.

8 H.P.J. van Rijn, Richardsweg 29, 5916 RH Venlo

Opmerking:

Het perceel B 1060 (aan de Grijzendijk) waarvan inspreker eigenaar is heeft bestemming agrarisch. Inspreker is van mening dat in dit relatief kleine gebied, in deze woonomgeving geen agrarische activiteiten kunnen worden ontplooid. Nu er meerdere woningen in de omgeving staan is het aannemelijk dat er op deze locatie eerder woningen worden geplaatst, dan dat er agrarische activiteiten plaatsvinden. Inspreker verzoekt derhalve om de bestemming agrarisch te wijzigen in een bouwlocatie.

Reactie gemeente:

De bestemming in het vigerende bestemmingsplan is agrarisch. Er zijn geen concrete afgeronde plannen voor woningbouw op dit perceel. Omdat 't Ven een beheersplan is waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd worden nieuwe projecten in principe niet meegenomen behalve wanneer het een geheel afgerond project betreft. In dat geval moeten alle 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 project niet leiden tot een vertraging in het totstandkomingproces van het bestemmingsplan. Het feitelijke gebruik komt het meest tegemoet aan een agrarische bestemming. Reden waarom we mede in het kader van actualisering van het bestemmingsplan de bestemming agrarisch aanhouden.

9 J.G. Theelen-Steeghs, Raadhuisstraat 16, 5981 BG Panningen

Opmerking:

Inspreker verzoekt de bestemming van het perceel kadastraal bekend als C 3884 (oppervlakte 18 are en 40 centiare) gelegen aan de Oude Turfstraat van agrarisch te wijzigen in een woonbestemming. Reden hiervoor is dat het perceel omringd wordt door woonbestemmingen.

Reactie gemeente

De bestemming in het vigerende bestemmingsplan is agrarisch. Er zijn geen concrete afgeronde plannen voor woningbouw op dit perceel. Omdat 't Ven een beheersplan is waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd worden nieuwe projecten in principe niet meegenomen behalve wanneer het een geheel afgerond project betreft. In dat geval moeten alle 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 project niet leiden tot een vertraging in het totstandkomingproces van het bestemmingsplan. Omdat er geen concrete plannen zijn voor de bouw van een woning kan dit ook niet in het onderhavige bestemmingsplan meegenomen worden. Het feitelijke gebruik komt het meest tegemoet aan een agrarische bestemming. Reden waarom we de bestemming agrarisch aanhouden.

**10 W. van den Boogaard, Winkelveldstraat 11, 5916 NX Venlo
en H. Engels & J. Kessels, Winkelveldstraat 7, 5916 NX
Venlo**

Als bewoners van Winkelveldstraat 7 en 11 hebben zij gezamenlijk de onderstaande opmerkingen ingediend.

Opmerking 1:

De huisnummers Winkelveldstraat 7 en 11 zijn verwisseld, dit komt vaker voor en is waarschijnlijk in de gemeentelijke kadastrale gegevens verkeerd ingevoerd.

Reactie gemeente:

De huisnummers op de plankaart zijn aangepast aan de feitelijke situatie.

Opmerking 2

De zijde van de woningen die nu als voorgevel wordt aangemerkt is de achtergevel en de zijde die als achtergevel is aangemerkt is de voorgevel. Dit is af te leiden uit de plek van de voordeur en raampartijen. In het verleden stonden de woningen met de voorgevel richting het park van 'Huize Nazareth'.

Reactie gemeente:

In het verleden behoorden deze panden bij het voormalig klooster Nazareth. In de loop der jaren is het eigendom van het klooster en de onderhavige panden en percelen overgegaan op verschillende eigenaren. In het vigerende bestemmingsplan hebben deze woningen de bestemming 'bijzondere doeleinden'. Momenteel worden de percelen ten zuiden van de woningen gebruikt als voortuin en zijn de percelen tussen de woningen en de Winkelveldstraat ingericht als achtertuin. Om de bestaande situatie correct weer te geven is de bestemmingsplankaart hierop aangepast.

Opmerking 3:

Het gestelde onder punt 2 betekent dat ook de achtertuin zou moeten worden aangemerkt als erf waar bijgebouwen zijn toegestaan.

Reactie gemeente:

Om de bestaande situatie correct weer te geven is de bestemmingsplankaart aangepast.

11 J. van Kempen, Zandstraat 66, 5913 TJ Venlo

Opmerking 1:

Als eigenaar van de appartementen Winkelveldstraat 5c, 5d en 5f laat inspreker weten dat de huisnummering niet correct is. De huisnummers 5c, 5d en 5f liggen gestapeld en het dichtst naar huisnummer 7. Omdat er meer huisnummers niet kloppen is het wellicht handig om dit ter plekke te bekijken.

Reactie gemeente:

De huisnummers op de plankaart zijn aangepast aan de feitelijke situatie.

Opmerking 2:

Het complex is aangemerkt als grondgebonden woningen. Er is echter sprake van gestapelde woningen.

Reactie gemeente:

In het verleden behoorden deze panden bij het voormalig klooster Nazareth. In de loop der jaren is het eigendom van het klooster en de onderhavige panden en percelen overgegaan op verschillende eigenaren. In het vigerende bestemmingsplan hebben deze woningen de bestemming 'bijzondere doeleinden'. Momenteel zijn de woningen aan de Winkelveldstraat 3c, 3d, 3^e, 3f en 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f in gebruik als appartementen. De huisnummers en bebouwingstypologie op de bestemmingsplankaart zijn aangepast aan de bestaande situatie.

Opmerking 3:

Artikel 24 lid 1 inzake parkeren is, gezien de bijzondere woonbebouwing, niet van toepassing. Er is een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor parkeren op de openbare weg wordt voorkomen.

Reactie gemeente:

Artikel 24 lid 1 bepaalt dat het strijdig is om gronden gelegen direct tussen de voorgevel van een woning en de weg te gebruiken als parkeerplaats, met uitzondering van de gronden gelegen direct tussen de ingang van de bij de woning behorende garage/carport en de weg. De bedoeling hiervan is om te voorkomen dat bij aaneengesloten bebouwing in de voortuin geparkeerd kan worden. Dit is niet van toepassing bij gestapelde bebouwing. Het bestemmingsplan is op dat punt aangepast.

12 K.R.C.M. Spiertz, Oude Arenborgweg 24, 5916 RX Venlo

Opmerking:

Betreffende de Oude Arenborgweg zouden alle percelen gelegen aan die weg woonbestemming moeten krijgen zodat de lege plekken kunnen worden ingevuld met vrijstaande woningen en er als zodanig een lintbebouwing ontstaat. De lege plekken nu vervuilen het beeld van de straat.

Reactie gemeente:

Op de Oude Arenborgweg is het perceel gelegen tussen huisnummer 12 en de hoekwoning op de Straelseweg 722 niet bebouwd. Er zijn concrete plannen om hier 3 woningen op te bouwen, voor de bouw van deze woningen is inmiddels bouwvergunning verleend. Deze woningen worden derhalve meegenomen in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. De plankaart is hierop aangepast.

Wat het perceel op de hoek Oude Turfstraat / Oude Arenborgweg tussen 16 en 32 betreft zijn er geen bouwplannen bekend. Het voorontwerpbestemmingsplan 't Ven betreft een beheersplan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd.

Nieuwe projecten worden in principe niet meegenomen behalve wanneer het een geheel afgerond project betreft. In dat geval moeten alle 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 project niet leiden tot een vertraging in het totstandkomingsproces van het bestemmingsplan. Nu er geen concrete plannen zijn voor de bouw van woningen kan dit ook niet in het onderhavige bestemmingsplan meegenomen worden. Het feitelijke gebruik komt het meest tegemoet aan een agrarische bestemming. Reden waarom we de bestemming agrarisch aanhouden.

13 DAS rechtsbijstand namens C. Verkoeijen, Straelseweg 420-422, 5916 AD Venlo

Opmerking:

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel naast het woonhuis van de heer Verkoeijen aan de Straelseweg 420-422 een agrarische bestemming. Het betreffende perceel is in eigendom van de heer Verkoeijen en voor 50% als tuin en 50% als paardenwei in gebruik. Volgens de agrarische bestemming zijn hier nog diverse (bouw) mogelijkheden. Het voorontwerpbestemmingsplan 't Ven zou de bestemming veranderen van Agrarisch in Groen. Hierdoor worden bouw- en gebruiksmogelijkheden beperkt, terwijl agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening niet meer mogelijk zijn. Omzetting naar de bestemming Groen houdt de volgende gebruiksbeperkingen in:

- mogelijkheden van wijziging van gebruik in de toekomst zijn onduidelijk;
- kapitaalvernietiging omdat het perceel niet meer aantrekkelijk is voor derden.

Er is geen sprake van een evenwichtige belangenafweging, er is geen overleg met inspreker gevoerd hetgeen in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Inspreker zal derhalve in een later stadium een schadeclaim indienen. Inspreker verzoekt om op basis hiervan het bezwaarschrift gegrond te verklaren en te besluiten dat het perceel de agrarische bestemming houdt. Tevens verzoekt inspreker om op basis van artikel 7:15 Awb jo. Artikel 1 Besluit proceskosten bestuursrecht de kosten in verband met de behandeling van dit bezwaar te vergoeden.

Reactie gemeente:

Het feitelijke gebruik komt het meest tegemoet aan een agrarische bestemming. Reden waarom we de bestemming agrarisch aanhouden. Bestemming van het betreffende perceel is aangepast en conform het huidige gebruik agrarisch bestemd. De reactie van inspreker betreft een inspraakreactie naar aanleiding van het voorontwerp van het bestemmingsplan 't Ven en geen bezwaarschrift. Artikel 7:15 Awb is in casu niet van toepassing. Vergoeding van kosten is dan ook niet aan de orde.

15 D. Post, Winkelveldstraat 1c, 5916 NX Venlo

Opmerking:

Het pand aan de Winkelveldstraat 1c wordt bestemd als wonen terwijl inspreker daar een fotostudio heeft. Inspreker verzoekt de bedrijfsbestemming op dit adres te handhaven.

Reactie gemeente:

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een beheersplan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Het onderhavige pand is onderdeel van het klooster Nazareth. Conform het vigerende bestemmingsplan (Hoofdzakenplan 9^e herziening) is de bestemming op dit pand bijzondere doeleinden. De bestemming van het pand is aan de huidige situatie aangepast.

8.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Voorliggend voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ter advisering aangeboden aan de diverse betrokken instanties. Het vooroverleg heeft geleid tot enkele aanpassingen in het voorontwerpbestemmingsplan.

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn reacties ingekomen van:

- 1 WML Postbus 1060, 6201 BB Maastricht;
- 2 Essent Postbus 2712, 6030 AA Nederweert;
- 3 Waterschapsbedrijf Limburg, Postbus 1315, 6040 KH Roermond;
- 4 Kamer van Koophandel, Postbus 1910, 5900 BX Venlo;
- 5 Waterschap Peel en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo;
- 6 VROM-Inspectie Regio Zuid, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven;
- 7 Regionale Brandweer, Postbus 11, 5900 AA Venlo;
- 8 Voorlichting en Advies Commissie voor de woningbouw, Dickenslaan 58, 5924 VX Venlo;
- 9 Provincie Limburg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht;
- 10 Essent Postbus 856, 5201 AW Den Bosch.

Onderstaand volgen de ingekomen opmerkingen en de reactie van de gemeente daarop.

1 WML Postbus 1060, 6201 BB Maastricht

Opmerking:

Het WML heeft kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan. Zij zijn in het bijzonder verheugd over de aandacht voor water in paragraaf 4.7 Water. Omdat het plan de belangen in de drinkwaterwinning niet raakt, heeft de WML verder geen opmerkingen.

Reactie gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

2 Essent Postbus 2712, 6030 AA Nederweert

Opmerking:

Medegedeeld wordt dat er geen 150kV en/of 50kV transportverbindingen van Essent Netwerk BV zijn betrokken.

Reactie gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3 Waterschapsbedrijf Limburg, Postbus 1315, 6040 KH Roermond

Opmerking:

Medegedeeld wordt dat het Waterschapsbedrijf Limburg geen zuiveringstechnische werken in het plangebied heeft en dus geen bezwaar wenst te maken tegen het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

4 Kamer van Koophandel, Postbus 1910, 5900 BX Venlo

Opmerking:

Aangezien het bestemmingsplan een beheersmatig karakter heeft, zijn er geen nadere opmerkingen van de Kamer van Koophandel.

Reactie gemeente:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

5 Waterschap Peel en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo

Opmerking:

Alvorens een definitief wateradvies te verstrekken, verzoeken zij de volgende opmerkingen te verwerken in de bijbehorende documenten. Op de plankaart zijn niet alle primaire waterlopen volledig aangegeven. Het betreft hier de Gerittenbeek, Goltenbeek, Proeftuinlossing en Zijtak Proeftuinlossing. De primaire waterlopen dienen correct te worden weergegeven inclusief de bijbehorende beschermingszones, zoals vastgelegd in de Keur inclusief de onderhoudspaden. Verzocht wordt deze gebieden op te nemen op de plankaart en te vertalen in de voorschriften. Daarnaast dient een samenvatting van het watersysteem opgenomen te worden in de waterparagraaf van de toelichting. Er wordt op gewezen dat de Keur van het Waterschap zowel van toepassing is op de 5 m brede beschermingszone langs de waterloop, maar ook op de waterloop zelf.

Reactie gemeente:

De voorgestelde aanpassingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

6 VROM-Inspectie Regio Zuid, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven

Opmerking:

De resultaten van het onderzoek naar aspecten van Externe Veiligheid zoals in de toelichting aangegeven dienen te worden opgenomen in het in procedure te brengen bestemmingsplan. De inspecteur vertrouwt erop dat deze opmerking in het in procedure te brengen bestemmingsplan wordt opgenomen.

Reactie gemeente:

In het kader van de Externe Veiligheid is voor het plangebied van 't Ven een onderzoek verricht. De conclusies van dit onderzoek zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

7 Regionale Brandweer, Postbus 11, 5900 AA Venlo

Opmerking:

In het plangebied bevindt zich een LPG tankstation hetgeen een Bevi-inrichting is. Het voorontwerpbestemmingsplan is beoordeeld en betreft een beheersplan waarin geen nieuwbouw is voorzien en alleen de bestaande situatie opnieuw wordt vastgelegd. Dit is niet van invloed op de voorbereiding op de rampenbestrijding. Ook het groepsrisico wijzigt niet met het vaststellen van dit plan. Om die reden wordt er geen advies uitgebracht. Wanneer een advies van de Regionale Brandweer bij kan dragen aan vergroting van de veiligheid van de bewoners van 't Ven dan vernemen zij dit alsnog graag.

Reactie gemeente:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

8 Voorlichting en Advies Commissie voor de woningbouw, Dickenslaan 58, 5924 VX Venlo

Naast enkele tekstuele opmerkingen die in de toelichting zullen worden aangepast merken de insprekers van de VAC het volgende op:

Opmerking 1:

Aanvullend op artikel 18.2.1a pagina 46 van de bouwvoorschriften stelt VAC Venlo voor een uitzondering te maken voor een verbouwing of aanpassing van een woning naar 'levensloopbestendige woning' aangezien mensen steeds langer zelfstandig blijven wonen en een aanpasbare woning hiervoor een vereiste is.

Reactie gemeente:

De bestemming wonen bevat algemene voorschriften die het mogelijk maken om woningen te verbouwen binnen de regels van de geldende bouwverordening. Er zullen derhalve geen aparte voorschriften voor levensloopbestendige woningen worden opgenomen.

Opmerking 2:

In voormalig klooster Nazareth is naast een woon- en horecafunctie geen maatschappelijk functie meer, ofschoon er enkele kleine ateliers in gevestigd zijn.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van diverse zienswijzen zijn de verschillende functies van Klooster Nazareth in kaart gebracht en heeft voormalige klooster een passende bestemming gekregen.

9 Provincie Limburg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht

*Opmerking 1 **:*

Betreft Externe Veiligheid en bestaat uit drie delen:

- a Het lopende externe veiligheidsonderzoek zal integraal in het vastgestelde plan van de gemeente Venlo opgenomen en verwerkt moeten worden, eventueel met aanpassingen van het plan.
- b Het bedrijf 'Bodycote Hardingscentrum' aan de Groethofstraat (= Veegtes) moet in het externe veiligheidsonderzoek meegenomen worden. Het is een risicovolle inrichting die in het risicoregister is opgenomen en mogelijk een invloed heeft op het plangebied. Indien dit niet het geval is adviseren wij om aan te geven waarom niet.
- c Binnen de PR10-6 van 110 m van het tankstation liggen kwetsbare objecten. In het externe veiligheidsonderzoek van het vastgestelde plan moet aangeven hoe hiermee wordt omgegaan?

Reactie gemeente:

Ad a Het externe veiligheidsonderzoek wordt integraal in het bestemmingsplan opgenomen en verwerkt.

Ad b Bodycote hardingscentrum ligt buiten het plangebied, maar is wel meegenomen in het externe veiligheidsonderzoek als uitgevoerd door Oranjewoud. Uit dit onderzoek is gebleken dat het bedrijf niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) valt en er daarom geen veiligheidsafstanden hoeven te worden aangehouden. Overigens ligt het bedrijf op een afstand van circa 160 m van het plangebied.

Ad c De kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation zijn in het onderzoek van Oranjewoud meegenomen en de aanpak hiervan zijn in het bestemmingsplan nader toegelicht.

*Opmerking 2**:*

Het wateradvies moet nog in het (conserverend) bestemmingsplan opgenomen worden.

****** Dit zijn opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerpplan, waartegen bedenkingen bestaan, maar waarover een definitief oordeel wordt voorbehouden of slechts een voorlopig standpunt kan worden ingenomen in verband met het ontbreken van voldoende onderbouwing van het gemeentelijk beleidsvoornemen. Deze bedenkingen kunnen worden weggenomen door bij de aanbieding ter goedkeuring van het plan aanvullende informatie te leveren, al dan niet na gevoerd nader overleg. Bedenkingen die niet zijn weggenomen, terwijl deze redelijkerwijs wel hadden kunnen worden weggenomen, leiden tot een advies tot het onthouden van goedkeuring. Ten aanzien van de bedenkingen, die redelijkerwijs niet konden worden weggenomen, zal worden geadviseerd deze bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan weg te nemen.

Reactie gemeente:

Op basis van deze opmerking van de Provincie Limburg, het pré-wateradvies van het Waterschap Peel en Maasvallei in het kader van het vooroverleg en het inmiddels afgeronde Gemeentelijk Rioleringsplan 2008-2017 is het bestemmingsplan op het gebied van water nog aangepast.

*Opmerking 3** :*

Betreft de paragraaf bodem en is op te splitsen in 3 delen:

- a Voor die gronden die met dit plan een gewijzigde bestemming krijgen en voor die gronden waarvan de bestemming niet wijzigt, maar waarvan de bestemming nog niet is gerealiseerd, dient voor vaststelling van het bestemmingsplan, middels bodemonderzoek te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. De rapportages van de bodemonderzoeken dienen als bijlage aan het vastgestelde plan te worden toegevoegd.
- b Aan de in de voorschriften opgenomen wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden dient voor zover dat niet het geval is de voorwaarde te worden verbonden dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet zijn gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.
- c In artikel 6, 7, 11 en 16 zijn bepalingen opgenomen voor bestemming Bedrijf, Bedrijf-Algemeen Nut, Horeca en Verkeer. Op deze gronden zijn diverse gebruiksgronden mogelijk waaronder groenvoorzieningen. Dit zijn voor wat betreft het aspect bodem gevoelige bestemmingen. In de nu voorliggende regeling zijn de verschillende gebruiksvormen vrij uitwisselbaar. Bij het omzetten van een bestaand gebruik naar groen- of speelvoorzieningen, dient een moment te worden ingebouwd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor die gebruiksvormen. Wij adviseren in het vastgestelde plan een regeling op de te nemen, die bepaalt dat het omzetten van een bestaand gebruik naar een groen- of bijvoorbeeld speelvoorziening enkel mogelijk is nadat uit bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor dat gebruik.

Reactie gemeente:

- a In het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Niet gerealiseerde bestaande rechten worden gerespecteerd en positief bestemd, tenzij deze rechten strijdig zijn met het bestaande beleid en in alle redelijkheid kan worden verwacht dat de rechten gezien die strijdigheid niet meer kunnen worden geëffectueerd. Wanneer er functiewijzigingen plaats vinden wordt er onderzoek verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.
- b Waar nodig zijn in het plan voorwaarden van milieuhygiënische aard verbonden aan ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden.

- c Van de genoemde bestemmingen is in de regels onder het kopje 'bestemmingsomschrijving' opgesomd waar de gronden voor bestemd zijn. Allereerst volgen de primaire doeleinden, daarna is aangegeven dat de gronden kunnen worden gebruikt voor onder andere groenvoorzieningen, maar dat een dergelijk gebruik ongeschikt is aan de overige doeleinden. Er is geen sprake van vrije uitwisselbaarheid van gebruiksvormen, de eventueel te realiseren groenvoorzieningen dienen ongeschikt te blijven aan de primaire doeleinden van die bestemmingen.

*Opmerking 4**:*

Betreft de paragraaf Geluidhinder en bestaat uit twee delen.

- a Van de nieuw te ontwikkelen geluidgevoelige bestemmingen (15 woningen aan de Schoolweg/Harry Bordonstraat en de nieuwbouwlocatie 't Ven Zuid) ontbreken akoestische onderzoeken. Geadviseerd wordt deze onderzoeken bij het vastgestelde bestemmingsplan toe te voegen.
- b Wanneer er in de Multifunctionele accommodatie 't Ven geluidgevoelige bestemmingen komen adviseert men ook hiervan akoestisch onderzoek aan te leveren.

Reactie gemeente:

- a De gevraagde onderzoeken zijn verricht in het kader van de ontwikkeling van de bouw van 15 woningen aan de Schoolweg/Harry Bordonstraat en de nieuwbouwlocatie 't Ven Zuid, waarvoor een procedure ex artikel 19, lid 1 WRO (oud) is gevolgd. Nu de betreffende woningen inmiddels nagenoeg allemaal zijn gebouwd betreft het een bestaande situatie en geen ontwikkeling meer. In het kader van de actualisering van bestemmingsplan 't Ven zijn die akoestische onderzoeken derhalve niet meer relevant.
- b De multifunctionele accommodatie is inmiddels ook gerealiseerd, hierin zijn geen geluidgevoelige bestemmingen gevestigd.

Opmerking 5:

Indien mogelijk het vastgesteld plan te zijner tijd ook in digitaal uitwisselbare vorm bij de Provincie Limburg aanleveren.

Reactie gemeente:

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt te zijner tijd conform het verzoek aangeleverd.

** Dit zijn opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerpplan, waartegen bedenkingen bestaan, maar waarover een definitief oordeel wordt voorbehouden of slechts een voorlopig standpunt kan worden ingenomen in verband met het ontbreken van voldoende onderbouwing van het gemeentelijk beleidsvoornemen. Deze bedenkingen kunnen worden weggenomen door bij de aanbidding ter goedkeuring van het plan aanvullende informatie te leveren, al dan niet na gevoerd nader overleg. Bedenkingen die niet zijn weggenomen, terwijl deze redelijkerwijs wel hadden kunnen worden weggenomen, leiden tot een advies tot het onthouden van goedkeuring. Ten aanzien van de bedenkingen, die redelijkerwijs niet konden worden weggenomen, zal worden geadviseerd deze bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan weg te nemen.

Opmerking 6:

Nu de bestemmingsplanvoorschriften slechts marginaal worden getoetst is de gemeente zelf verantwoordelijk voor de juridische kwaliteit van de voorschriften.

Reactie gemeente:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

10 Essent Postbus 856, 5201 AW Den Bosch

Bij de uitwerking van het plan moet rekening worden gehouden met de aanwezige infrastructuur. Bij de uitwerking moet worden voorzien in kabel- en leidingstroken aan bebouwde zijden van wegen. Verder zijn er geen op- of aanmerkingen.

Reactie gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

8.3 Ambtshalve opmerkingen

Opmerking Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

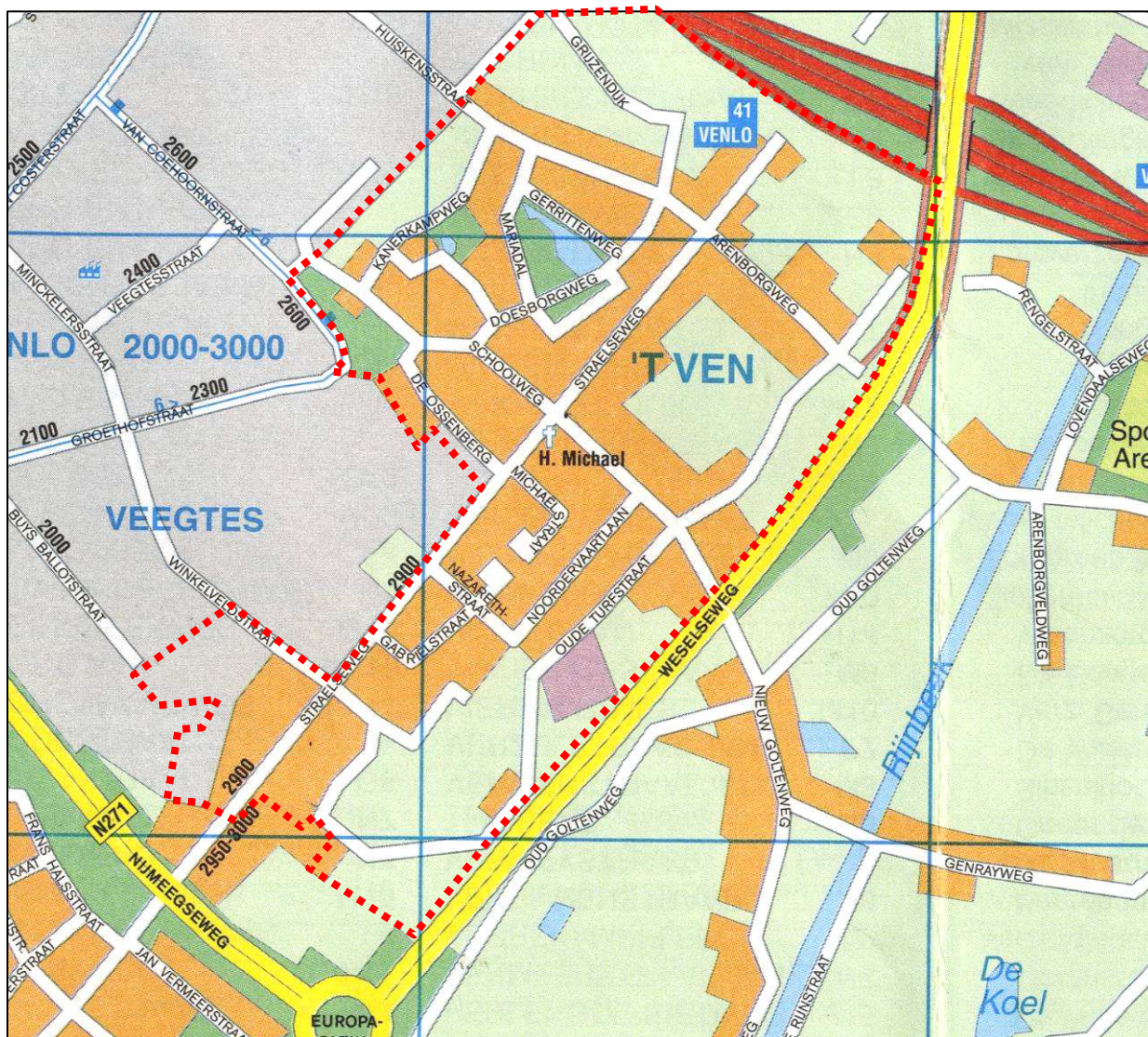
- Diverse groenstroken in de wijk 't Ven zijn alsnog als zodanig bestemd.
- Het perceel kadastraal bekend als A 5996 aan de Grijzendijk is feitelijk in gebruik als voetbalveldje, de bestemming is aangepast aan het huidige gebruik.
- De plangrenzen aan de zijde van de Weselseweg en langs de Veegtes zijn wat aangepast zodat ze beter aansluiten op de eveneens in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen 'Buitengebied Venlo' en 'Veegtes'.
- De tuinbouwkas aan de Oude Turfstraat is afgebroken, de aanduiding glastuinbouw is daarom verwijderd.

8.4 Tervisielegging

Ontwerpbestemmingsplan 't Ven' heeft voor een ieder ter visie gelegen van 2 juli tot en met 12 augustus 2009. De bundeling van de ingekomen zienswijzen en de beantwoording hiervan is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Rosmalen, oktober 2009
Croonen Adviseurs b.v.

Bijlage 1: Straatnamenkaart



Straatnamen in 't Ven met globale aanduiding plangrens