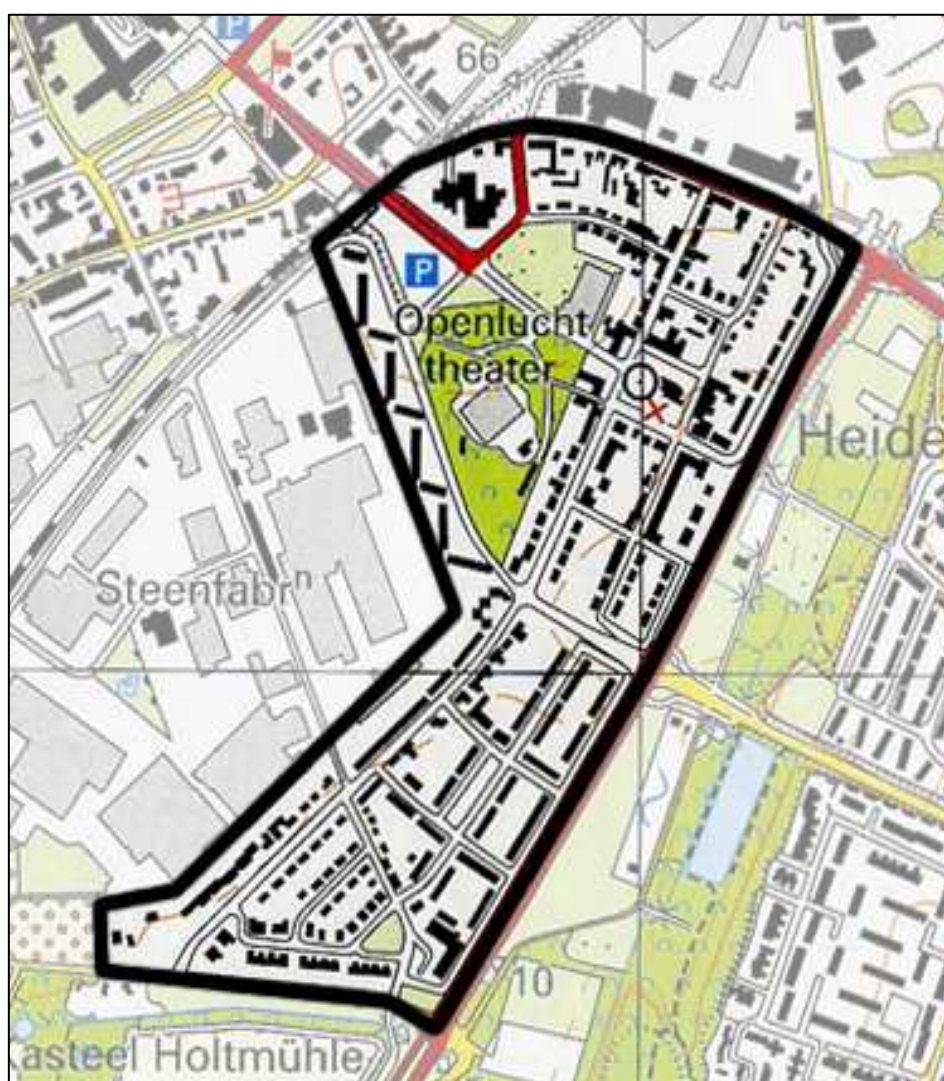


BESTEMMINGSPLAN DE DOOLHOF E.O.

GEMEENTE VENLO



Gemeente Venlo

Bestemmingsplan De Doolhof e.o.

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

projectgegevens:
TOE01-VEL00047-03A
REG01-VEL00047-03A
SVB01-VEL00039-03A
TEK01-VEL00047-03A

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	3
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2	Bestaande situatie	7
3	BELEIDSKADER	13
3.1	Nationaal beleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	RANDVOORWAARDEN/RESULTATEN ONDERZOEKEN	33
4.1	Inleiding	33
4.2	Akoestiek	33
4.3	Bodem	34
4.4	Externe veiligheid	34
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	35
4.6	Luchtkwaliteit	37
4.7	Water	37
4.8	Flora en fauna	38
4.9	Kabels en leidingen	38
4.10	Duurzaamheid en energie	38
5	PLANBESCHRIJVING	41
5.1	Inleiding	41
5.2	Vertaling randvoorwaarden en uitgangspunten	41
6	JURIDISCHE ASPECTEN	43
6.1	Inleiding	43
6.2	Systematiek van de planregels	43
6.3	Beschrijving per bestemming	48
6.4	Handhaving	51
7	UITVOERBAARHEID	53
8	PROCEDURES	55
8.1	Inspraak	55
8.2	Schriftelijke reacties	55
8.3	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	57
8.4	Ambtshalve opmerkingen	60
8.5	Tervisielegging	61

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. Ongevenste ontwikkelingen in het gebied zijn mogelijk, terwijl voor gevenste ontwikkelingen vrijstellingsprocedures 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.

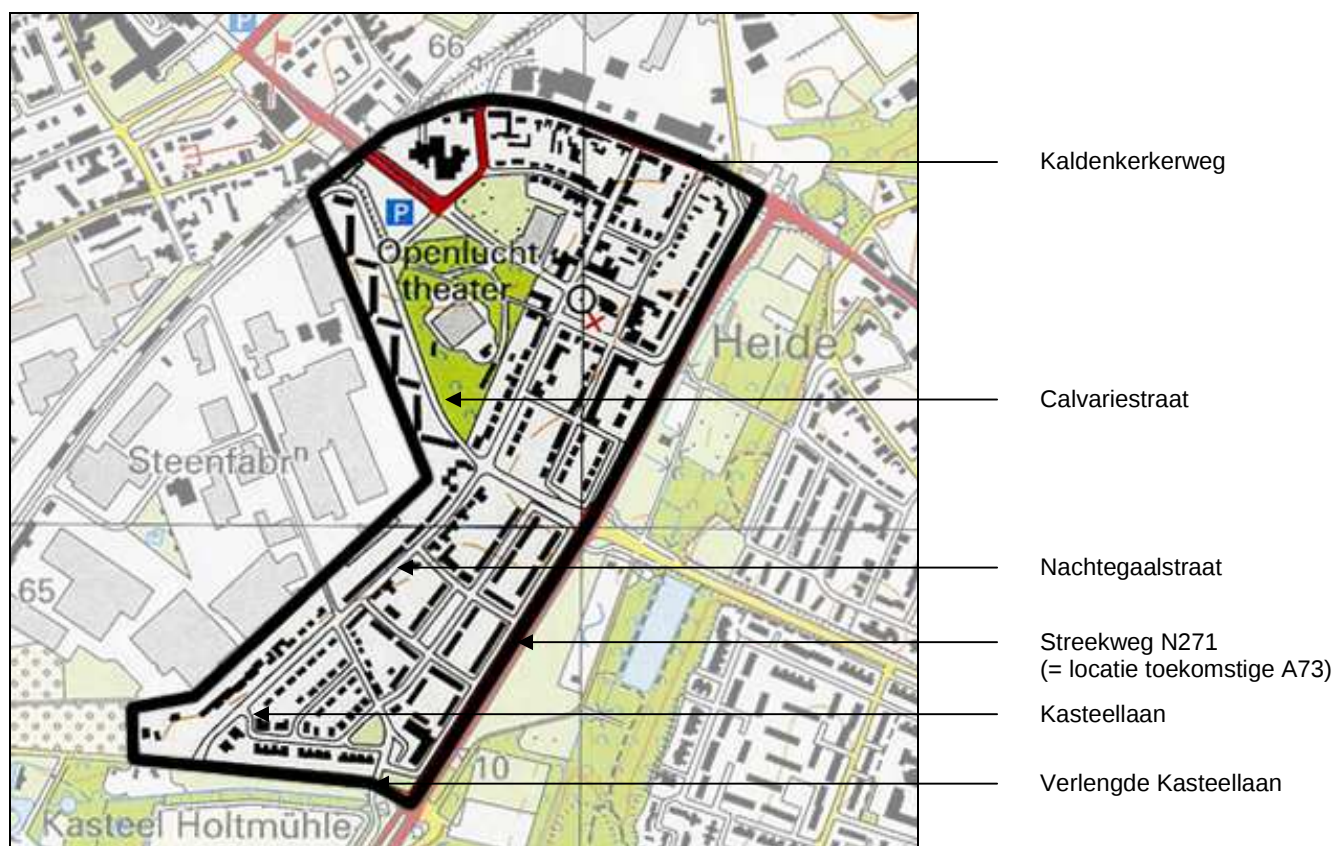
Het inventarisatierapport en de notitie van uitgangspunten liggen ten grondslag aan voorliggend bestemmingsplan 'De Doolhof e.o.'.

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 loopt, conform de bovengestelde uitgangspunten, grofweg als volgt:

- in het noorden door de Kaldenkerkerweg;
- in het westen door de achterzijde van de percelen aan de Calvariestraat en de achtertuinten van de percelen aan de Nachtegaalstraat en de Kasteellaan;
- in het zuiden door de Verlengde Kasteellaan;
- in het oosten door de begrenzing van de bestemming Verkeersdoeleinden van het bestemmingsplan Rijksweg 73-zuid (wegvak C), zijnde de nieuwe A73.



Plangebied De Doolhof e.o.

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	Buitengebied	16-02-1978	03-04-1979
1a	1 ^e Wijziging	¹	18-02-1997
2	Rijksweg 73-Zuid, Tegelen (wegvak C)	18-02-2004	03-08-2004
3	Drink-Haandert	06-08-1959	25-06-1960
4	Nachtegaal	29-11-1961	14-04-1962
4a	1 ^e Wijziging	12-11-1964	17-04-1965
5	Windhond	14-10-1971	16-10-1972
5a	1 ^e Wijziging	07-11-1974	15-12-1975
6	Station Tegelen	29-08-1996	19-11-1996
7	Uitbreidingsplan in Hoofdzaak	29-08-1957	29-09-1958

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.

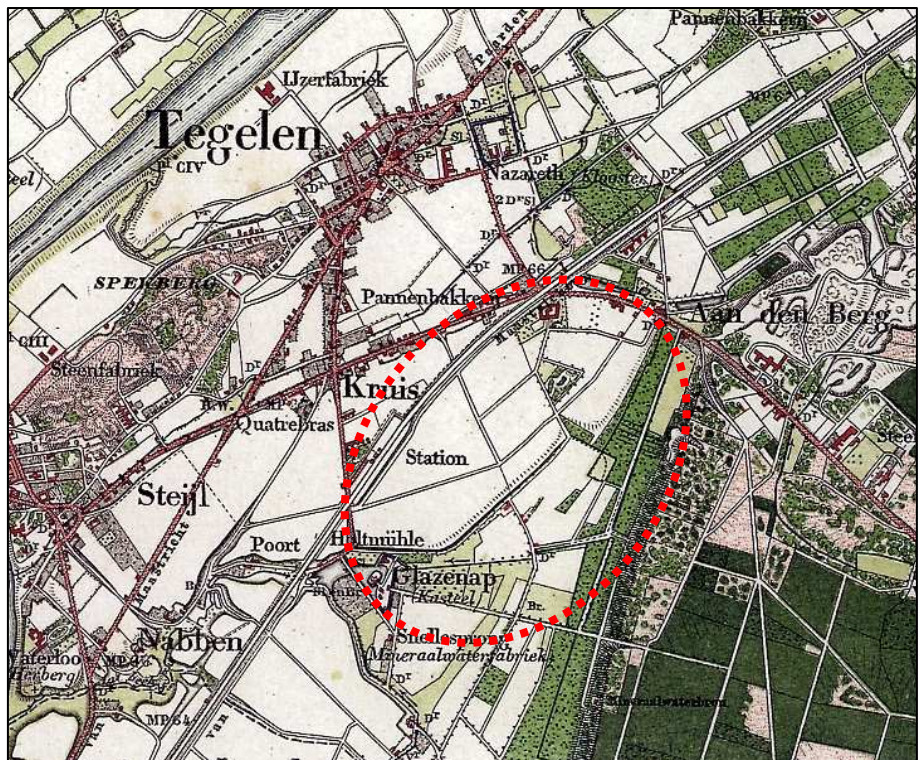
1 Datum vaststelling door gemeenteraad Tegelen onbekend.

- Regels: In de regels 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 De Doolhof e.o. 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 Doolhof e.o. maakt onderdeel uit van de kern Tegelen. De historisch- ruimtelijke structuur van Tegelen, sinds 2001 deel uitmakend van de gemeente Venlo, wordt bepaald door de landschappelijke gesteldheid. Tegelen en omgeving behoort tot het terrassenlandschap van het Maasdal. Dit landschap is ontstaan door afzettingen van grote hoeveelheden klei, zand en grind van de Maas. Wisselende klimatologische omstandigheden deden de rivier sneller stromen met een diepere, uitgesleten bedding tot gevolg. Dit gebeurde binnen de bestaande bedding en zo ontstonden verschillende terrassen. De steilrand landinwaarts bij de Duitse grens is een oude riviervlakte van de Rijn, het hoogterras, waarin de Maas is ingesneden en midden- en laagterrassen heeft gevormd. Op de grens van het middenterras en het laagterras ligt de oudste kern van Tegelen, nabij de Martinuskerk. Het bestemmingsplangebied Doolhof e.o. ligt aan de oostzijde van de oude kern van Tegelen, op de overgang van het middenterras naar het hoogterras.²



Historische kaart De Doolhof e.o. medio 1890 met globale weergave ligging plan-
gebied

² Zie hiervoor: J. Schotten, 'De landschappelijke ontwikkeling van het Maasdal', in: J. Berghs (red), De ontwikkeling van stad en streek, Venlo 2001, 4-9.

Door de aanwezigheid van kleigroeven en goede infrastructuur vestigden zich vanaf het midden van de negentiende eeuw diverse keramische bedrijven en een ijzergieterij in Tegelen. De industriële activiteiten werden veelal gevestigd nabij de kleibronnen op het hoogterras en nabij de Maas.

De komst en ontwikkeling van de industrie leidde tot een wijziging van het grondgebruik en tot een verdichting van de bebouwing in de richting van de fabrieken. De spoorlijn Venlo-Roermond, die Tegelen sinds 1865 van noord naar zuid doorsnijdt, was tot de jaren dertig van de twintigste eeuw een 'natuurlijke' barrière. Het uitbreidingsplan voor het gebied ten oosten van de spoorlijn stond binnen de stedenbouwkundige ontwikkeling van Tegelen geheel op zichzelf. De nieuwe wijk 'Op de Hei' sloot immers niet aan op de reeds bestaande bebouwing. Een nieuwe parochiekerk, met daaromheen winkels en een school waren een eerste aanzet voor een grootschalige uitbreiding. De architecten Jos Cuypers en Frits Peutz ontwierpen in de jaren dertig ieder afzonderlijke een stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van Tegelen in oostelijke richting. In het kader van deze plannen werd in 1940 het nieuwe gemeentehuis op een toen nog afgelegen locatie buiten het centrum gebouwd.

Stedenbouwkundige opzet en begrenzing plangebied

De Raadhuislaan en de Nachtegaalstraat werden de stedenbouwkundige dragers van de nieuwe uitbreiding. Beide straten liepen genoeg evenwijdig aan de spoorlijn: de Nachtegaalstraat aan de oostkant en de Raadhuislaan aan de westkant. Pas na de Tweede Wereldoorlog groeide dit gedeelte van Tegelen uit tot een volwaardige wijk vanwege een betere ontsluiting richting het centrumgebied. De Nachtegaalstraat en de Raadhuislaan kregen in 1966 een rechtstreekse verbinding door de bouw van het huidige spoorwegviaduct en de aanleg van De Drink over het grondgebied van de voormalige boerderij, thans Cultureel Centrum, de Haandert. De nieuwe verbindingsweg doorsneed voor een deel de groene enclave 'de Doolhof'. Voordien was de wijk bereikbaar via een thans verdwenen spoorwegovergang ter hoogte van de Muntstraat en de Kaldenkerkerweg. Van daaruit liep een weg rechtstreeks naar de Heilig Hartkerk. De laanbomen van deze vervallen route zijn nog aanwezig op het grasveld aan de zuidzijde van Sporthal Gulick.³

In de jaren zestig en zeventig werd de parochiewijk verder uitgebouwd en kreeg het plangebied zijn huidige omvang. Het gebied wordt thans aan de noordzijde begrensd door de Kaldenkerkerweg. Deze oude handelsweg is minimaal van middeleeuwse oorsprong en verbond de Maashaven van Steyl via de Maasstraat, de Kruisstraat en de Industriestraat rechtstreeks met het Duitse achterland. De streekweg aan de oostzijde van het plangebied werd in 1971 aangelegd als tweede belangrijke noord-zuidverbinding door Tegelen. Aan de westzijde ligt het bedrijventerrein Windhond en aan de zuidzijde de domeinen van het middeleeuwse kasteel Holtmühle.

³ R. Denessen, 'Tegula, Tieglon, Tegelen van de Romeinse tijd tot heden. Cultuurhistorische en stedenbouwkundige karakterschets van één van de oudste nederzettingen van Noord-Limburg'. in: J. Berghs (red), De ontwikkeling van stad en streek, Venlo 2001, 10-21.

Bebouwing en uitbreidingsplannen

Binnen de contour van het plangebied ligt de van oorsprong middel-eeuwse boerderij 'de Haandert'. Deze hoeve werd in de negentiende eeuw omgevormd tot kloosterboerderij ten behoeve van het Missiehuis van de paters in Steyl.

Vanaf de jaren dertig fungeerde het gebouw als parochiehuus en patronaatsgebouw van de Heilig Hartparochie. In 1977 werd ter plaatse het huidige Cultureel Centrum de Haandert met muziekschool gebouwd, waarbij het grootste deel van de historische bebouwing werd gesloopt. In het voormalige kloosterpark 'de Doolhof' worden sinds 1934 de vijfjaarlijkse passiespelen van Tegelen opgevoerd.

In de jaren vijftig en zestig werd de wijk rondom de Heilig Hartkerk voltooid met een groots aantal woningen. Deze uitbreiding werd vastgelegd in de deelplannen Windhond (1958-1959), Drink-Haandert (1959-1960), Kaldenkerkerweg (1960-1961) en Nachtegaal (1961-1962). Het vooroorlogse parochiecentrum bleef het hart van wijk markeren.⁴

Vanaf 1 januari 2001 vormen de gemeenten Belfeld, Tegelen en Venlo de nieuwe gemeente Venlo.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur



Een evenement in het openlucht-theater

Bebouwing

De oorspronkelijke opzet van De Doolhof e.o. is afgestemd op de hoofdas Nachtegaalstraat-Kasteellaan en de ligging van de Heilig Hartkerk op deze as. Het passiespeltheater De Doolhof ligt aan de noordwestzijde van deze opzet. Het plangebied kent een heldere hoofdstructuur met de centrale kerk op de plek waar De Drink op de Nachtegaalstraat uitmondt. Ter hoogte van deze samenkomst is de bebouwing in een traditionele architectuur vormgegeven.

De woningbouw is rondom het parochiecentrum met winkels, een klooster en een voormalige school gegroepeerd en bestaat overwegend uit rijtjes eengezinswoningen in halfopen blokverkaveling en middelhoge portiekflats in langgerekte straatwanden langs de randen van de wijk. De architectuur wordt gekenmerkt door ambachtelijk materiaalgebruik en een traditioneel gevelbeeld met zadeldaken.

De haakvormige Windhondflat uit 1970 markeert als landmark de zuidoostelijke hoek van de bebouwde kom. Historische lintbebouwing langs de hoofdas Nachtegaalstraat-Kasteellaan is in de loop der jaren geheel opgenomen in de stedenbouwkundige structuur.

De hakenverkaveling van afwisselend middelhoogbouw en laagbouw langs de grote open ruimte van het openluchttheater De Doolhof vormt een uitzondering binnen het plangebied. Deze strook bebouwing levert een herkenbaar beeld op.

⁴ Leon van Meijel en Pauline Opmeer, Architectuur en Stedenbouw 1940-1970 gemeente Venlo, Bureau Stoa, Ede 2005, 83.

Er is hier een moderne verkavelingsstructuur met traditionele architectuur. Middelhoge bebouwing langs de Sporenkampweg vormt een overgangsrand naar het buitengebied dat parallel loopt aan de steilrand.

De rand langs de Nachtegaalstraat/Kasteellaan bestaat voor een deel uit vrijstaande bebouwing uit de jaren vijftig en zestig.

In de meest westelijke rand van de wijk, met name langs industrieterrein Windhond, zijn villa-achtige woningen gesitueerd.

Voorheen is dit een rand geweest met een hoge landschappelijke kwaliteit, doorlopend tot aan de omgeving van kasteel Holzmühle. Door de bouw van het wijkje tussen de Kasteellaan, Verlengde Kasteellaan en Windhond in de jaren zestig en zeventig liggen de villa's niet meer aan de rand van de kern. In zuidelijke richting is het gebied uitgebreid in de jaren 80 van de vorige eeuw met een verkaveling van twee-onder-één-kapwoningen en geschakelde bungalows.



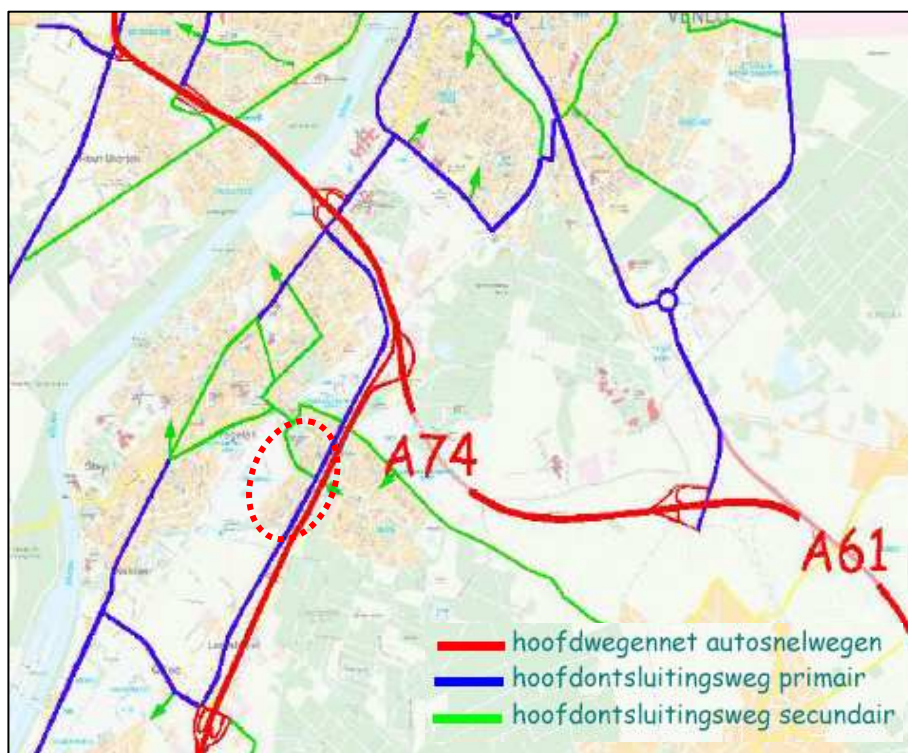
Oorspronkelijke bebouwing uit de jaren dertig aan de Nachtegaalstraat

Verkeer

De Doolhof e.o. is regionaal gezien bereikbaar via de N271, ofwel de Streekweg. Deze weg grenst in het oosten aan het plangebied. In het recente verleden is plaats gemaakt voor de aanleg van de A73. De nieuwe A73 ligt ten oosten van de Streekweg en heeft geen rechtstreekse verbinding met het plangebied De Doolhof e.o.

Het plangebied is met het centrum van Tegelen verbonden middels de ontsluitingsweg de Calvariestraat-Glazenapstraat. In het verleden was De Drink met een deel van de Nachtegaalstraat de belangrijkste ontsluitingsweg, maar door reconstructie van de Nachtegaalstraat, waarbij het wegprofiel is versmald en verhoogde kruisingsvlakken zijn aangebracht, is deze functie komen te vervallen. Ook de Kaldenkerkerweg aan de noordzijde zorgt voor een ontsluiting van en naar het centrum en het nabij gelegen NS-station. De Nachtegaalstraat, die samen met de Calvariestraat een assenkruis vormt, verzorgt voor het plangebied een belangrijke noord-zuidverbinding. De overige wegen zijn woonstraten en buurtontsluitingswegen die het verkeer naar de bovengenoemde wegen leiden.

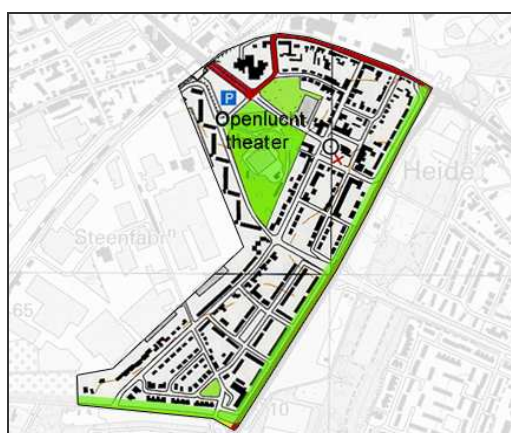
Er loopt voor het fietsverkeer een route onder het spoor door naar het centrum. Verder is er een fietsroute via de Holzmühlestraat en de Sint Annastraat, met een oversteek over de Glazenapstraat.



Hoofdwegenstructuur De Doolhof e.o. (Bron: Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005-2015)

Groen en water

De groenstructuur van de wijk wordt bepaald door de bovenwijkse groenvoorziening rondom De Doolhof. Op wijkniveau is het groen aan de noordzijde van De Drink (met Cruyff-court), de grotere groenstroken langs de Calvariestraat (en in het verlengde daarvan langs de Glazenapstraat) en de Holtmühlestraat/Ottostraat bepalend voor de groenstructuur. Ondersteunend daaraan zijn de, soms individuele, straatbomen en plantvakken in de woonstraten. Ecologisch gezien is ook De Doolhof van belang en de bermen langs de spoorlijn.



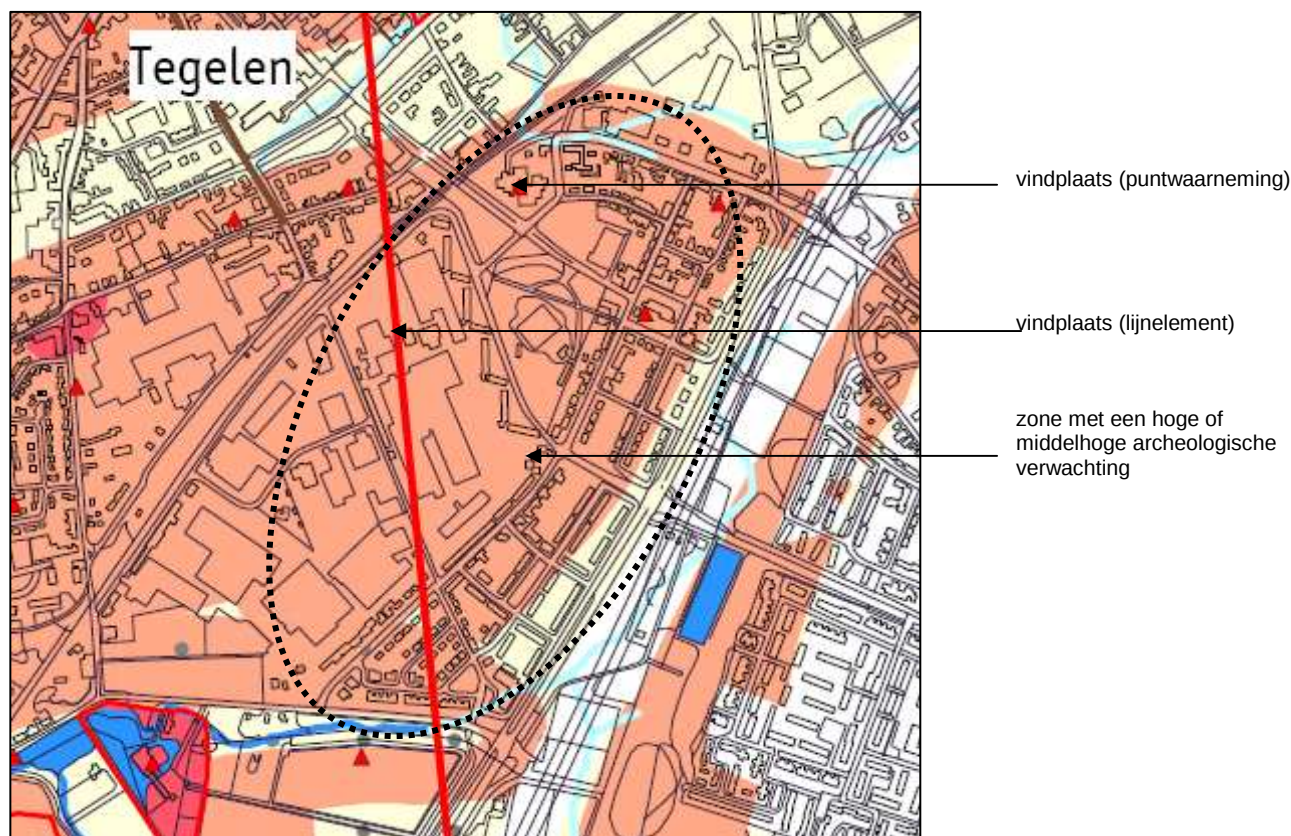
Groenstructuur De Doolhof e.o.

Archeologie en cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project is in het plangebied een aantal panden beschreven. Deze panden zijn door de gemeente Venlo aangemerkt als 'beeldbepalend':

- Sint Aloysiusstraat 2, woonhuis;
- Haandertstraat 2, woonhuis;
- Haandertstraat ongenummerd, transformatorhuisje;
- Mariastraat 1, Winkel-woonhuis;
- Mariastraat 3-9, woonhuis, bedrijf en drie winkels;
- Sint Annastraat 81, voormalige school;
- De Drink ongenummerd, openluchttheater de Doolhof.

In opdracht van de gemeente Venlo is in 2004-2005 een inventarisatie uitgevoerd naar de architectuur en stedenbouw uit de periode 1940-1970. Vanuit het besef dat de (steden)bouwkunst uit de wederopbouwperiode een volwaardig onderdeel van de stadsgeschiedenis vormt, heeft de gemeente Venlo besloten onderzoek te laten verrichten naar het cultuurhistorisch erfgoed uit deze periode in de gehele gemeente. Dit ter voorkoming van ad-hocbeslissingen en adviezen in de toekomst.



Archeologische beleidskaart, gemeente Venlo (april 2007) met globale weergave plangebied De Doolhof e.o. (blauwe stippellijn)

Met betrekking tot het plangebied Doolhof e.o. zijn de volgende objecten/elementen aangemerkt als waardevol:

- woningbouwproject, Calvariestraat 3-153;
- woonhuis, Kasteellaan 69 (architect Leusen);
- winkelpand, St. Annastraat 59 (P. Wit 1955);
- bühne (architecten W. Siebgens, P. van Gerven en A. Boosten, 1946) en tribune (1967) openluchttheater De Doolhof.

Momenteel wordt onderzocht of deze objecten mogelijk/op termijn beschermd kunnen gaan worden als gemeentelijk monument.

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.

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

2.2.2 Functionele structuur

De bebouwing in De Doolhof e.o. heeft overwegend een woonfunctie. 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 het plangebied De Doolhof e.o. zijn vier bedrijven aanwezig. Het betreft een taxibedrijf in het noordoosten van het plangebied (Sporenkampweg 211), een tandtechnisch laboratorium in het noordwesten van het plangebied (Haandertstraat 14), een drukkerij op de hoek van de Calvariestraat en de Nachtegaalstraat (Nachttegaalstraat 172).

Detailhandel

De aanwezige detailhandelsvestigingen liggen verspreid in het noordelijk deel van het plangebied. In de omgeving van de T-splitsing van de Nachtegaalstraat en De Drink zijn enkele voorzieningen voor de dagelijkse behoeften aanwezig, zoals een bakker en een slager.

Maatschappelijke voorzieningen

In de hoek, ingeklemd tussen de Haandertstraat en De Drink, is een grote concentratie van maatschappelijke voorzieningen aanwezig.

Het betreft hier het Kunstcentrum Venlo, cultureel centrum 'De Haandert', een moskee en een theater.

De kerk aan de Nachtegaalstraat vormt het spil van het plangebied. De zichtlijn van De Drink eindigt op dit punt.

Tegen de oostgrens van het plangebied aan is aan de St. Annastraat het ROC Noord- en Midden Limburg (sector Educatie) gelegen.

Horeca

Verspreid over De Doolhof e.o. zijn er acht horecavestigingen aanwezig. Vier van hen zijn aan de Nachtegaalstraat gevestigd. Dit betreft café 'De Windhond', café 'De Witte', café-bar 'De Tunnel', en cafetaria 'De Nachtegaal', zij zijn respectievelijk gevestigd op de volgende huisnummers: 232, 78, 47 en 151A.

De overige horecagelegenheden liggen tussen de noordzijde van het plangebied (de Kaldenkerkerweg) en de Haandertstraat. Op de Kaldenkerkerweg zijn café 'De Witte Beer' (nr. 26) en café-biljartzaal 'Van Tienen' (nr. 19) gevestigd. Aan de Haandertstraat 4 bevindt zich een friture genaamd 'De Klomp'.

Sport, recreatie en 'ontspanning en vermaak'

De meest in het oog springende voorziening is het centraal gelegen openluchttheater 'De Doolhof'. De accommodatie met een totaal oppervlak van 1,7 hectare ligt te midden van een fraai volgroeid park. In het grote complex aan de overzijde van het openluchttheater 'De Doolhof' is een sporthal gevestigd. Aan de westzijde van de sporthal liggen het Cruyff-court en een skatepark. Naast deze sportvoorziening zijn er geen andere voorzieningen ten behoeve van sport en/of recreatie in het plangebied aanwezig.



Het openluchttheater 'De Doolhof'

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 is. 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 toptechnologische 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 De Doolhof e.o. 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

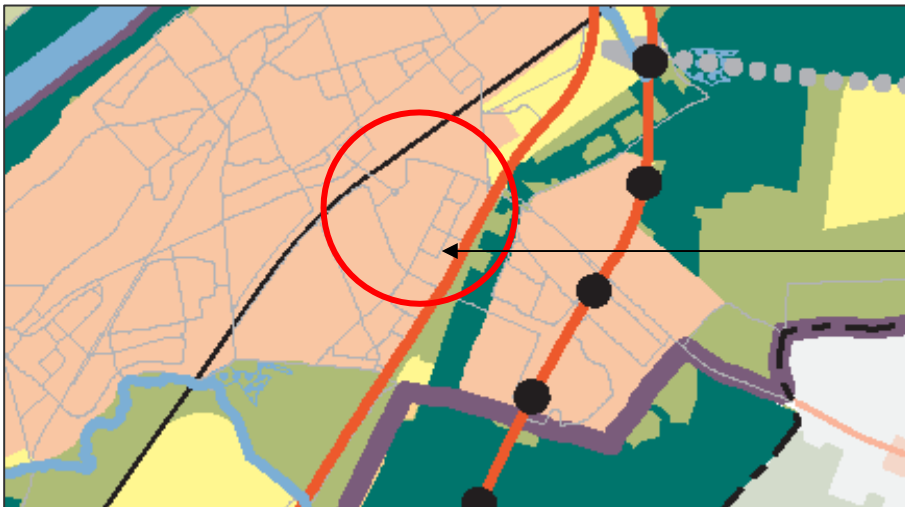
De provincie houdt vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en stadsregio's en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. De kwaliteit van het landelijk gebied is mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke 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.

Binnen het plangebied De Doolhof e.o. is één perspectief te onderscheiden:

- 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.



P9: Stedelijke bebouwing

Uitsnede kaart 'Perspectieven' met globale aanduiding plangebied De Doolhof e.o. (Bron: POL2006)

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 agro-foodcomplex. 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 De Doolhof e.o., 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

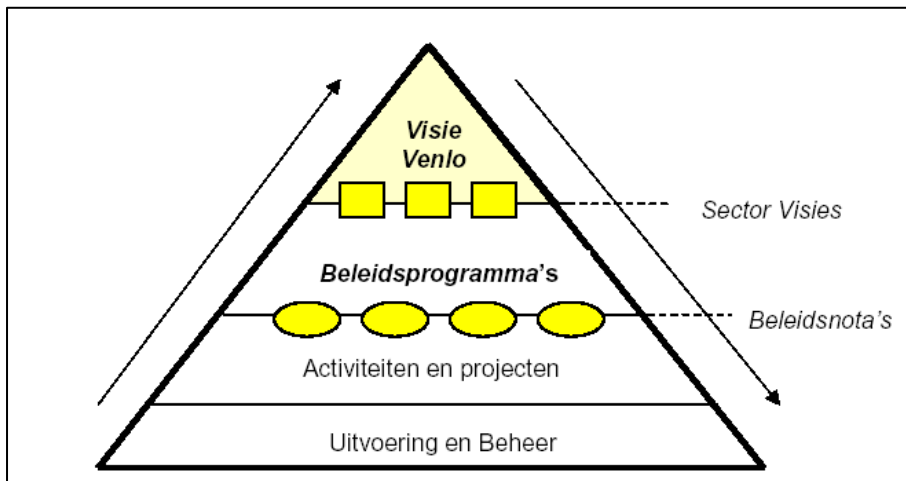
De logistieke en industriële voorzieningen hebben weinig betrekking op De Doolhof e.o..

Ad 5

Op het gebied van cultuur moet er in Tegelen een samenlevingsverband gevonden worden tussen enorm veel verschillende culturen, veelkleurigheid is daarbij het uitgangspunt.

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:

- centrum stad 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 het plangebied:

Principe 1 Krachtige kernen

- 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;
- behoud van Tegelen (inclusief de wijk Op de Heide en het bedrijventerrein Kaldenkerkerweg) als onderscheidende en herkenbare kern.

Principe 2 Een robuust casco

- in de ruimtelijke ontwikkeling van het casco verdient het Middengebied Venlo-Tegelen bijzondere aandacht. Dit gebied heeft belangrijke ecologische, recreatieve en cultuurhistorische waarde. Onder meer door de aanleg van de A74 neemt de verstedelijkingsdruk toe;
- Venlo, Tegelen en Kaldenkirchen moeten herkenbaar blijven als afzonderlijke kernen in een grensoverschrijdend stedelijk netwerk.

Principe 3 Een centrum voor de stad en regio

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;
- de locaties Middengebied Venlo-Tegelen, Klein Zwitserland en Stadion de Koel en omgeving liggen buiten de grenzen van de kernen, in het casco. Het gaat hier echter om locaties die voor 2015 onder druk komen te staan, door aanwezigheid van bestaande voorzieningen en verbetering van de bereikbaarheid. Uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling is dat nieuwe voorzieningen in de omgeving worden ingepast en bijdragen aan de robuustheid van het casco.

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

Principe 8 Inrichtingsprincipes voor het casco

Principe 9 Stedelijke functies in het casco

- de kleiwinning tussen Tegelen en Belfeld vindt plaats volgens principes vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

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 locatiespecifieke vraagstukken in de vorm van gesignaleerde problemen, particuliere en overheidsinitiatieven, en kleinschalige en grootschalige projecten.

Op de onderstaande afbeelding zijn voor De Doolhof e.o. kaders aangegeven voor gebiedsgerichte toetsing en uitwerkingen.



Uitwerkingsgebieden binnen de kernen

- | | |
|---------------------------------------|--|
| Wijkvisies / Wijkfoto's | Ontwikkeling regionale bedrijventerreinen |
| Dorpsvisies | Revitalisering stedelijke bedrijventerreinen |
| Prioritering vernieuwing woongebieden | Stedelijke groenverbinding gewenst |
| Samenhang met centrumvisies | |
| Samenhang met Visie Steyl | |
| Cultuurhistorische Visie | |
- Thema's: Bevolkingsprognose
 Woningbouwprogrammering
 Economische ontwikkeling en behoeftes
 Archeologie en monumenten

Uitwerkingsgebied Tegelen

Tegelen Centrum en St. Joseph

Dit gebied wordt begrensd door de Maas, de N271 en Steyl. Ook het gebied rond de Doolhof wordt hieronder gerekend. Er is buiten het stadsdeelcentrum en uitlopers daarvan geen ander winkelcentrum, wel enkele concentraties aan de Broeklaan en Nachtegaalstraat.

Tegelen is ontwikkeld als een lappendeken. De lokale werkgebieden van Tegelen liggen dicht tegen de woongebieden aan.

Locaties als TMI/Hekkens en Erkenkamp hebben of zullen hun werkfunctie verliezen en worden herontwikkeld. Op diverse locaties is de woningvoorraad verouderd en is herontwikkeling aan de orde. De bevolking is tussen 2001 en 2004 met 890 inwoners toegenomen, vooral door de afronding van Maasveld, en zal nog verder toenemen door ontwikkeling van diverse locaties.

De locatie Platanenhof vormt nog een mogelijke uitbreidingslocatie aan de rand van de kern Tegelen.

Deze locatie is een strategische locatie die voor 2015 alleen prioriteit krijgt als uit marktonderzoek door of in opdracht van de gemeente blijkt dat ze nodig is om het woningbouwprogramma kwalitatief in evenwicht te brengen en er binnen het bestaand woningaanbod niet de mogelijkheid bestaat dit aanbod te realiseren. Echter, gelet op ontwikkelingen elders in Tegelen heeft deze locatie een lage prioriteit ten opzichte van de andere strategische locaties.

Ook het centrumgebied ondergaat een vernieuwing, daarbij is de doorgaande verkeersfunctie van de Grotestraat een aandachtspunt. Aandachtspunt is ook de extramuralisering van zorginstellingen. Er is behoefte aan meer voorzieningen voor de jeugd en parken. De ontwikkeling van het natuurgebied langs de Maas vormt ook een aandachtspunt.

Gemeten naar de criteria voor gebiedsgerichte visievorming is de dynamiek in dit gebied redelijk hoog. De ontwikkelingen zijn van redelijk grote invloed op de ontwikkeling van Tegelen. Er is mogelijke spanning tussen de veelheid aan ontwikkelingsmogelijkheden in en rond de kern en de marktvraag naar woningen, en ook de wenselijkheid om binnen de kern Tegelen meer parken te realiseren. Een centrumplan is in ontwikkeling, een integrale ontwikkelingsvisie voor het gehele gebied ontbreekt nog.

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 kooptoerisme 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, winkelveorzieningen. 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

Huishoudentype						
	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 huishoudens	Cumm. aantal	Relatief aandeel
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.

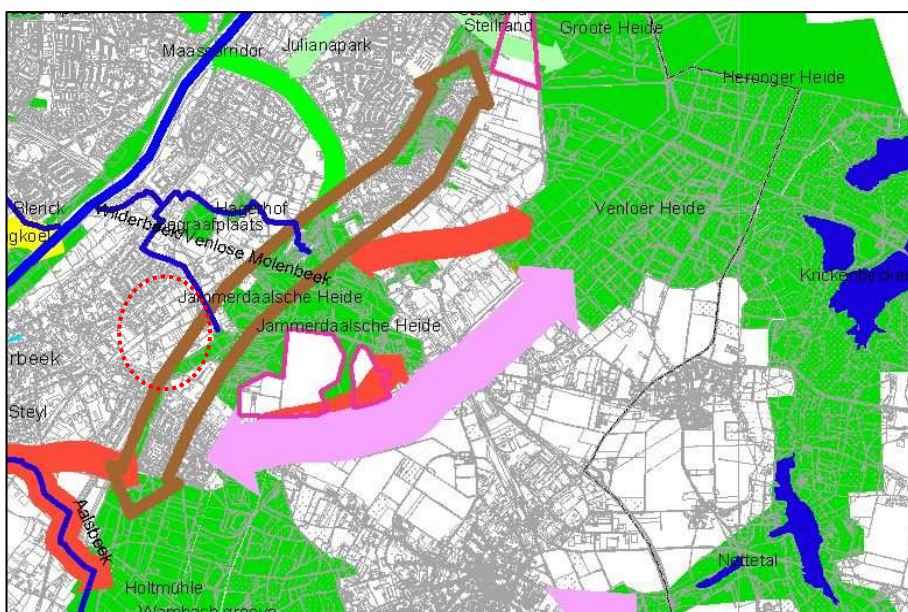
De kaart is opgebouwd uit drie eenheden:

- *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 verbindingsoenen vloeit voort uit beleidsplannen;
- *wensen van belanghebbende partijen*: de derde categorie is voortgekomen uit gesprekken en workshops met de klankbord- en projectgroep.

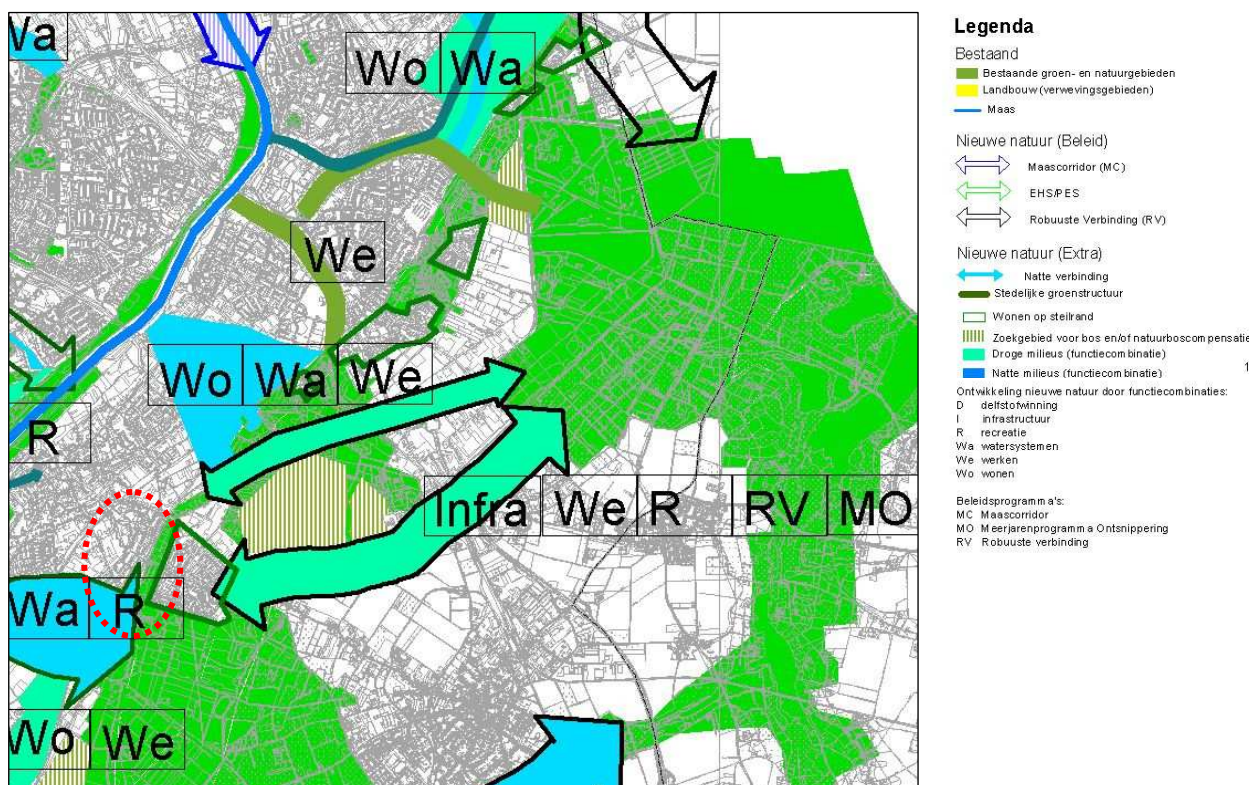
Het ambitieuze wensbeeld van de sectorale natuurvisie is niet zo maar te realiseren. Er dient rekening gehouden te worden met vele nieuwe ontwikkelingen. Vandaar dat er een Integrale natuurvisie nodig is. Er wordt met de Integrale natuurvisie een toekomstbeeld gepresenteerd waarin naast het perspectief 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

- Verbindingen naar Rijk**
- Ecologische verbindingsoene 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
 - Stelland in de lokale omgeving van de Maas
 - Plaatsgebiedsoene



Sectorale natuurvisie



Integrale natuurvisie

3.3.7 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005-2015

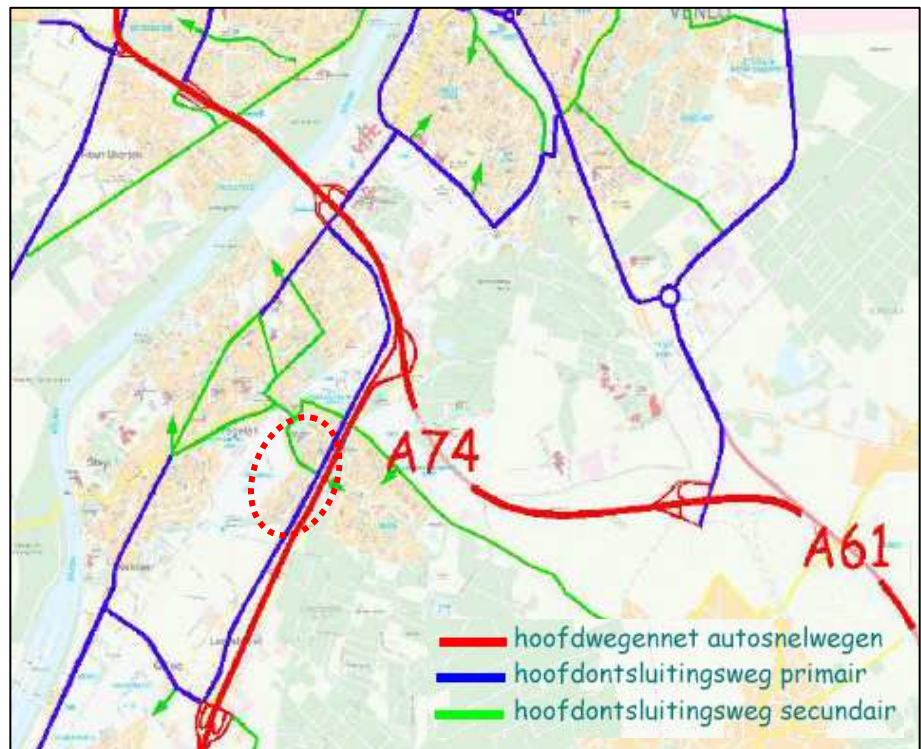
Doel van het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005-2015 is het verbeteren van de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Venlo. Deze nota is in directe samenhang met de Visie Venlo 2030, Kompas voor de Toekomst en de Ruimtelijke Structuurvisie ontwikkeld. Het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan 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. De volgende figuur laat zien waar de aandachtspunten liggen.

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.



Hoofdwegenstructuur De Doolhof e.o. (Bron: Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005-2015)

Tegelseweg-Venloseweg

De Tegelseweg is de zuidelijke invalsroute vanaf de A73 en interne verbinding tussen Tegelen en Venlo. Bij de openstelling van de A73 en de A74 zal de verkeersdruk op deze weg toenemen, mede door de ontwikkelingen in het Middengebied. Door verkeersmanagement en maatregelen ter plekke wordt de verkeersafwikkeling hier verder geregeld. Grootschalige uitbreiding van infrastructuur is in de planperiode niet voorzien.

Hoofdstructuur Tegelen

De verkeersstructuur in Tegelen wijzigt. Na realisatie van de A74 en A73 -zuid kent Tegelen een viertal primaire ontsluitingen: de Roermondseweg, de Venloseweg, de rondweg (gevormd door Verbindingsweg-Noord en Streekweg langs A73-zuid) en de Verbindingsweg-Zuid. De secundaire ontsluiting bestaat uit de combinatie van de 'stenvork'-structuur (Kaldenkerkerweg, Glazenapstraat-Calvariestraat en Drink) en driehoeksstructuur (Muntstraat, Broeklaan, Raadhuislaan, Drink, Industriestraat, Kruisstraat).

De driehoeksontsluiting wordt gekoppeld aan de parkeerringstructuur rondom het centrum.

Door de beoogde secundaire ontsluitingsfunctie en de parkeerroute kan op de Kruisstraat en Industriestraat geen primaire fietsroute worden gerealiseerd.

Een parallelle route via de Riethstraat en de Betouwstraat biedt zowel voor de fietsroute als de autoroute die kwaliteit die deze beide routes vragen. De bewegwijzering wordt aangepast. Ook hier liggen buiten de hoofd- en ontsluitingswegen de straten die vallen in het 30 km-regime. Voor de inrichting houdt dit in dat voetgangers over een apart voetpad beschikken, maar dat de fietsers en auto's gezamenlijk gebruik maken van de rijbaan (gemengd verkeer).

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 Blerick 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 richtinggevend 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 cultuurlandschap en archeologie.

3.3.9 Gemeentelijk Rioleringsplan 2008-2017

In het gemeentelijk rioleringsplan geeft de gemeente Venlo niet alleen aan hoe invulling wordt gegeven aan de zorgplicht voor het afvalwater maar ook wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de nieuwe zorgplicht voor het hemelwater en grondwater. Als gevolg van de invoering van de wet op de gemeentelijke watertaken 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 rioleringsstaken in een plan onderbouwen.

Dit plan vormt de basis om op een doelmatige en verantwoorde wijze invulling te geven aan de (verbrede) gemeentelijke rioleringtaken. Deze taken worden volledig 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 nationaal bestuursakkoord water, de Europese Kaderrichtlijn water, de optimalisatiestudie 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 het 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 bewegachterstand. 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 concrete 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 het plangebied De Doolhof e.o. is er geen woonwagenlocatie 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 De Doolhof.

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 het grootste deel van De Doolhof e.o. 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.

Voor de bebouwing aan de Calvariestraat gelden, boven op de reguliere welstandseisen, de eisen voor 'Traditionalisme'. Bebouwing aan deze straat is gebouwd in een klassieke bouwstijl, gebaseerd op traditionele en ambachtelijke vormen en technieken. Ook het hele terrein van het openluchttheater valt binnen dit gebied. Hiervoor geldt een bijzonder welstandsniveau.

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.

In het recente verleden is ten oosten van het plangebied de Rijksweg A73-zuid ontwikkeld. Deze weg vormt een verbinding tussen Blerick en Echt. De rijksweg heeft een geluidscontour, deze is opgenomen op de verbeelding.

Conform het BGS hebben ook spoorwegen een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing wordt mogelijk gemaakt.

Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat niet aan de grenswaarde van respectievelijk 48 en 55 dB (wegverkeers- en spoorlawaaï) 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.

In voorliggend bestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd. Een akoestisch onderzoek voor de beheersituatie is niet noodzakelijk. De 50 dB(A)-contour en 55 dB(A)-contour van de Rijksweg A73-zuid zijn opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Industrielawaai

Rondom het bedrijventerrein de Windhond is een 50 dB(A)-contour industrielawaai vastgesteld. Het is een gezoneerd bedrijventerrein vanwege het bedrijf Metaalgieterij Giessen (een 2.4 IVB inrichting). Binnen de zone mogen, zonder ontheffing van Gedeputeerde Staten, geen geluidsgevoelige bestemmingen geprojecteerd worden.

De overige industrieterreinen in de nabijheid van het plangebied hebben geen vastgestelde geluidscontour.

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 Windhond 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. Binnen het plan gebied is vooralsnog sprake van twee verdachte locaties:

- Kasteellaan 57: in januari 1999 is ter plaatse door het Centraal Bodemkundig Bureau (CBB) een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond matig verontreinigd is met lood. Destijds is geconcludeerd dat er een nader onderzoek noodzakelijk is.
- Sporenkampweg (ong.): in september 1990 is ter plaatse door Buro Kragten B.V. een bodemonderzoek uitgevoerd (direct ten oosten van het bestemmingsplan). Uit het onderzoek blijkt dat de grond rondom een lekkende afsluiter verwijderd dient te worden. Het is onbekend of deze sanering uitgevoerd is.

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 het 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 bestemming '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 het klooster aan de St. Annastraat een andere, vanwege personendichtheid ongewenste functie krijgt). Door de huidige omgeving (invloedsgebied) van een risicobron hiermee (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. Ten westen van het plangebied is het bedrijventerrein Windhond aanwezig en ten noorden het bedrijventerrein Kaldenkerkerweg West. 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-bedrijvenlijst, 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
Nachtegaalstraat 78	Café	3.1
Haandertstraat 6	Cultureel centrum	3.1
De Drink 7	Sporthal	3.1
De Drink 0	Theater	3.1

De 'Lijst van bedrijfsactiviteiten', die als bijlage bij de regels 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 op De Windhond.

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 betekende 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

Het POL2006 is het streekplan van Limburg, maar is daarnaast tevens het provinciaal waterhuishoudkundig plan. De gemeente Venlo heeft daarnaast een Gemeentelijk Rioleringsplan opgesteld (zie paragraaf 3.3.9).

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.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan wordt advies gevraagd aan het waterschap. De reactie op deze adviesvraag wordt in de toelichting van voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

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 liggen enkele aardgasleidingen. In bepaalde gevallen geldt voor leidingen een beschermingszone waarbinnen geen bebouwing mag worden opgericht.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan wordt nog bekeken of de leidingen binnen het plangebied planologische belemmeringen opleveren

De aardgasleidingen hebben in het bestemmingsplan een dubbelbestemming: 'Leiding'.

4.10 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 tot 1 januari 2006 een EPC van 0,9 in plaats van 1 en 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 De Doolhof e.o.. 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 De Doolhof e.o. betreft voornamelijk een woongebied. Alle woongebieden zijn bestemd als 'Wonen'.

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

In het bestemmingsplan zijn de aanwezige bedrijven positief bestemd als 'Bedrijf'. Kwalitatief gezien kan het bestemmingsplan slechts in beperkte zin een bijdrage leveren ten aanzien van bedrijven. Bedrijven in de milieucategorie 3 zijn als zodanig aangeduid op de zoneringkaart.

De aanwezige detailhandelvoorzieningen in het plangebied zijn positief bestemd als 'Detailhandel'.

Alle bestaande maatschappelijk voorzieningen zijn in het bestemmingsplan positief bestemd als 'Maatschappelijk'.

Het bestemmingsplan gaat uit van een handhaving van de huidige horecavoorzieningen. De horeca in De Doolhof e.o. is perceelsgewijs bestemd als 'Horeca'. De aanwezige horecavestigingen zijn binnen de horecabestemming als volgt aangeduid:

- café 'De Windhond': (h3);
- café 'De Witte': (h3);
- café-bar 'De Tunnel': (h3);
- cafetaria 'De Nachtegaal': (h2);
- café 'De Witte Beer': (h3);
- 'De Haandert', Haandertstraat 6 (h2);
- Café 'De Doolhof', Kaldenkerkerweg 6.

Het bestemmingsplan gaat uit van een handhaving van de huidige functies die vallen onder de noemer 'sport of recreatie of 'ontspanning en vermaak'. Concreet betekent dit voor De Doolhof e.o. dat het terrein van het openluchttheater bestemd is als 'Ontspanning en Vermaak'. Binnen deze bestemming zijn ondergeschikte horecavoorzieningen, wegen en paden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen geregeld. De sporthal is bestemd als 'Sport'.

Binnen het plangebied De Doolhof e.o. komen er geen wegen voor die volgens het GVVP behoren tot het 'hoofdwegennet autosnelwegen'. Wel wordt de Streekweg (N271) gerekend tot 'hoofdontsluitingsweg primair' en worden de Glazenapstraat-Calvariestraat en de Kaldenkerkerweg bestempeld als 'hoofdontsluitingsweg secundair'. De bovengenoemde wegen zijn vanwege hun stroomfunctie bestemd als 'Verkeer'. Echter is strikt bekeken nog een extra categorie te noemen waarin de stroomfunctie een belangrijke rol speelt, namelijk 'hoofdontsluitingsweg tertiair'. Het betreft de Kasteellaan-Nachtegaalstraat, de Haanderstraat en De Drink. Ook deze wegen hebben de bestemming 'Verkeer'.

Bij de overige wegen speelt ook de verblijfsfunctie een belangrijke rol, deze wegen hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Het gedeelte van de spoorlijn aan de noordwestzijde van het plangebied heeft de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'.

Binnen het plangebied zijn er twee collectieve parkeerterreinen aanwezig. Eén hiervan ligt nabij openluchttheater 'De Doolhof' en de andere is gesitueerd aan de Windhondstraat. Deze parkeerterreinen zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

De garageboxen in het plangebied zijn binnen de verkeersbestemming aangeduid als garagebox (gb).

Kwalitatief gezien kan het bestemmingsplan slechts in beperkte zin een bijdrage leveren aan het groen- en waterbeleid. Afgezien van het ruim opgezette centrale park rond het openluchttheater is er weinig structureel groen in de wijk aanwezig. Het park en de structuurbepalende groengebieden van voldoende omvang zijn bestemd als 'Groen'. Dit betreft de gebiedjes die conform het Groenstructuurplan vallen onder de noemers: Groenvoorzieningen op wijk- en straatniveau. Het groen dat onderdeel uitmaakt van het straatprofiel is binnen de verkeersbestemming geregeld.

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 'Waarde - Archeologie'.

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 regels 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-dubbelregel

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 regels. 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

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. 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.

Cultuur en Ontspanning

De gronden binnen deze bestemming zijn met name bestemd voor het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder podiumkunsten en vervolgens waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen met daaraan ondergeschikt horecavoorzieningen die ten dienste staan van het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning met de daarbij behorende wegen en paden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

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

Detailhandel

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel en wonen, uitsluitend op de verdieping.

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

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 openbaar 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.

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

Kantoor

De gronden binnen deze bestemming zijn met name bestemd voor kantoren, al dan niet in combinatie met de aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening.

Binnen deze bestemming zijn de betreffende gronden ook bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen met daaraan ondergeschikt wegen en paden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

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.

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 - Railverkeer

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor spoorweginfrastructuur, groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting, straatmeubilair, voorzieningen van algemeen nut en oeververbindingen (bruggen).

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 garageboxen en voorzieningen van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde 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 gebonden 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.

Leiding - Gas

De op de verbeelding voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), voornamelijk bestemd voor de aanwezige gasleiding.

Waarde - Archeologie

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.

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 standaardregels voor bestemmingsplannen in de gemeente Venlo is daarom gekozen voor een zo helder mogelijke juridische methodiek. De regels dienen zo geredigeerd te zijn, dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn. 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 (bijvoorbeeld 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 handhavingstrajecten 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 regels. 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 'De Doolhof e.o.' 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 'De Doolhof e.o.' 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 stadswinkels in Venlo en Tegelen. Gedurende deze termijn hebben de ingezetenen, overige 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 13 mei 2008 in de Stadswinkel Tegelen, Raadhuislaan 11 te Venlo een inloopavond plaatsgevonden. Tijdens deze inloopavond is de mogelijkheid geboden om het bestemmingsplan in te zien en vragen te stellen.

8.2 Schriftelijke reacties

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

- 1 Timmermans Houthandel Beheer BV, postbus 3010, 5930 AA Tegelen

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

1 Timmermans Houthandel Beheer BV, postbus 3010, 5930 AA Tegelen

Inspreker heeft een aantal punten ingediend die in de volgende opmerkingen zijn samen te vatten.

Opmerking 1:

De woningen aan de Calvariestraat liggen aan de ontsluitingsweg van het industrieterrein de Windhond, deze straat is tevens hoofdontsluitingsweg voor het centrum van Tegelen. Hierdoor heeft het zware vrachtverkeer hinder van geparkeerde personenauto's. Aangezien zowel het industrieterrein Windhond als de woningen aan de Calvariestraat gerevitaliseerd moeten worden is het logischer om de Calvariestraat als scheidingsgrens voor het plangebied te nemen en de woningen bij het industrieterrein te betrekken.

Reactie gemeente:

Vanwege de aard van de bebouwing is ervoor gekozen om de woningen aan de Calvariestraat bij het plangebied van De Doolhof te betrekken aangezien dit een overwegend woongebied is.

De Windhond is daarentegen een bedrijventerrein. De plangrens wordt derhalve niet aangepast.

Opmerking 2:

De huidige bestemmingsplannen Windhond en De Doolhof zijn geda-teerd en stammen uit begin 70-er jaren. In die tijd was wonen en wer-ken op korte afstand geen probleem. Door de voortschrijdende inzicht-en zijn overheden anders gaan denken over milieu- en geluidszone-ring. De huidige situatie vraagt dus om een nieuwe visie omtrent het gebied rondom de Calvariestraat. Inspreker is graag bereid de ver-schillende mogelijkheden toe te lichten.

Reactie gemeente:

Los van het feit dat de milieu- en geluidsnormen intussen gewijzigd zijn, betreft het onderhavige bestemmingsplan een beheersplan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Daarbij dienen bedrij-ven te voldoen aan de milieuregelgeving. Er zijn in dit bestemmings-plan geen nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe projecten worden alleen meegenomen wanneer het een geheel afgerond project betreft. In dat geval moeten alle onderzoeken zijn afgerond, de economische haal-baarheid van de ontwikkeling verzekerd zijn, ten aanzien van alle re-levante zaken bindende afspraken gemaakt zijn en zal het betreffen-de project niet leiden tot vertraging in het totstandkomingsproces van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt derhalve niet aangepast.

Opmerking 3.

De woningen aan de Calvariestraat zijn zwaar verouderd en voldoen niet aan de huidige eisen. Omdat de woningen ingesloten zijn tussen het openluchttheater de Doolhof en Industrie is een aanpassing van de situatie wenselijk. Bovendien ligt dit gebied dicht bij het station Te-gelen. Nu ook de Doolhof wil gaan uitbreiden en vraagt voor verdere ontwikkeling van het gebied zou in plaats van woningbouw perifere detailhandel toegestaan moeten worden aan de Calvariestraat. Het past goed in het beeld van reiziger van openbaar vervoer en mogelijk toekomstige bezoekers van De Doolhof. De parkeerplaatsen van de perifere detailhandel kunnen tevens gebruikt worden voor Doolhofbe-zoekers, sportevenementen in de sporthal de Gulick en bezoekers van het cultureel centrum. Tevens vormt dit een overgang naar het bedrijventerrein Windhond.

Reactie gemeente:

Detailhandel wordt in het kernwinkelgebied geconcentreerd, hetgeen voor Tegelen de Kerkstraat en direct omgeving is. De Calvariestraat valt hierbuiten. Voor perifere detailhandel zijn twee locaties in de ge-meente Venlo aangewezen, te weten 't Trefcenter en een locatie bij Zuiderbrug (Intratuin). Hier valt de Calvariestraat ook buiten. Volgens de detailhandelsnota is uitbreiding met winkels buiten de aangewe-zen centra voor perifere detailhandel ongewenst.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een beheersplan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Er zijn in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe projecten worden alleen mee-genomen 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 gemaakt zijn en zal het betreffende project niet leiden tot vertraging in het totstandkomingsproces van het bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt derhalve niet aangepast.

8.3 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Voorliggend voorontwerpbestemmingsplan 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 voorontwerpplan. 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 Limburg, Postbus 1910, 5900 BX Venlo;
- 5 Waterschap Peel en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo;
- 6 VROM-Inspectie, Regio Zuid Overheden, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven;
- 7 Stichting VAC Wonen Venlo, Dickenslaan 58, 5924 VX Venlo;
- 8 Provincie Limburg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Postbus 5700 Maastricht;
- 9 Essent, Postbus 856, 5201 AW Den Bosch;
- 10 ProRail Postbus 624, 5600 AP Eindhoven;
- 11 Brandweer regio noord- en midden-Limburg, postbus 11, 5900 AA Venlo.

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

1 WML, postbus 1060, 6201 BB Maastricht

Opmerking:

De WML heeft kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan. 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 voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

4 Kamer van Koophandel, Postbus 1910, 5900 BX Venlo

Opmerking:

Aangezien het voorontwerpbestemmingsplan 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

Delen mede dat zij een positief wateradvies kunnen geven voor dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

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

Het advies van de VROM-inspectie bestaat uit twee opmerkingen:

Opmerking 1:

De resultaten van het onderzoek naar de aspecten van externe veiligheid dienen opgenomen te worden in het in procedure te brengen bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De uitkomsten van het onderzoek naar de aspecten van de Externe veiligheid in dit plangebied zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

7 Stichting VAC Wonen Venlo, Dickenslaan 58, 5924 VX Venlo

Opmerking:

Aanvullend op artikel 15.2.1a (pagina 40) 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 dermate ruim zijn dat daarbinnen voldoende mogelijkheden zijn voor levensloopbestendige woningen. Er zullen derhalve geen aparte voorschriften voor levensloopbestendige woningen worden opgenomen.

8 Provincie Limburg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Postbus 5700 Maastricht

Het advies van de Provincie is op te delen in meerdere opmerkingen:

Opmerking 1:

In het kader van het externe veiligheidsonderzoek zijn van een aantal zaken nog onvoldoende gegevens bekend. In het ontwerpbestemmingsplan De Doolhof moet de bestaande situatie voor de externe veiligheid worden vastgelegd met betrekking tot:

- het invloedsgebied van de spoorlijn;
- het invloedsgebied van de aanwezige ondergrondse buisleidingen;
- het invloedsgebied van de N271 en de A73 zuid;
- het invloedsgebied van de inrichting MGG. In het bestemmingsplan moet meer informatie worden opgenomen dan alleen het invloedsgebied van 390 m en de 10-6 contour van 240 m (moet 290 m zijn).

Reactie gemeente:

Het invloedsgebied van de spoorlijn, de aanwezige ondergrondse buisleidingen, de wegen N271 en A73 en de MGG zijn meegenomen in het onderzoek betreffende de externe veiligheid. Dit onderzoek betreffende de externe veiligheid is opgenomen en verwerkt in het bestemmingsplan inclusief eventuele aanpassingen. De bestaande situatie in relatie tot de externe veiligheid blijkt uit het onderzoek naar Externe Veiligheid.

Opmerking 2:

De Provincie verzoekt het vastgestelde plan te zijner tijd ook in digitale uitwisselbare vorm bij de Provincie Limburg aan te leveren, conform de afspraken die zijn vastgelegd in het 'Convenant digitalisering en standaardisatie bestemmingsplannen Limburg'. Tevens toetst de Provincie de voorschriften slechts marginaal en is de gemeente derhalve zelf verantwoordelijk voor de juridische kwaliteit van de voorschriften.

Reactie gemeente:

Het vastgestelde plan wordt in digitale uitwisselbare vorm aangeboden. De opmerking betreffende de kwaliteit van de voorschriften wordt voor kennisgeving aangenomen.

9 Essent, Postbus 856, 5201 AW Den Bosch

Essent verzoekt om bij de definitieve uitwerking van het plan rekening te houden met de aanwezige infrastructuur.

Reactie gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

10 Prorail Postbus 624, 5600 AP Eindhoven

Opmerking:

Onder verwijzing naar de paragraaf over het spoor in de toelichting – pagina 38 – en het feit dat het onderzoek naar externe veiligheid nog gaande is, merkt Prorail op dat op basis van de beschikbare gegevens geen goede beoordeling van het aspect externe veiligheid mogelijk is. Zij verzoeken de gemeente het standpunt over het aspect externe veiligheid voor wat het spoor betreft nader te onderbouwen en Prorail in het bezit te stellen van het lopende onderzoek. Na ontvangst van deze gegevens zullen zij overgaan tot beoordeling hiervan en hun standpunt kenbaar maken.

Reactie gemeente:

De genoemde aspecten zijn in het onderzoek naar de externe veiligheid meegenomen en worden derhalve beschouwd in het onderzoeksrapport. De conclusies uit dit rapport zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Het rapport wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en zal daarmee ook voor eenieder ter inzage worden gelegd, zodat men kennis kan nemen van de inhoud daarvan.

11 Brandweer regio noord- en midden-Limburg, postbus 11, 5900 AA Venlo

Opmerking:

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 naar onze mening bij kan dragen aan vergroting van de veiligheid van de bewoners van De Doolhof dan vernemen zij dit alsnog graag.

Reactie gemeente:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

8.4 Ambtshalve opmerkingen

Opmerkingen afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

- De plankaarten zijn enkele punten aangepast betreffende de bestemmingen Groen en/of Verkeer –verblijf;
- de plangrens is ter hoogte van de Kasteellaan – Verlengde Kasteellaan aangepast;
- De bestemmingen van de percelen Von Hundtstraat 5, Kaldenkerweg 18 en enkele panden aan de Mariastraat zijn aangepast aan de bestaande situatie;

8.5 Tervisielegging

Ontwerpbestemmingsplan 'De Doolhof e.o.' 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.

Bijlage 1: Straatnamenkaart



Straatnamen in De Doolhof e.o. met globale aanduiding plangrens