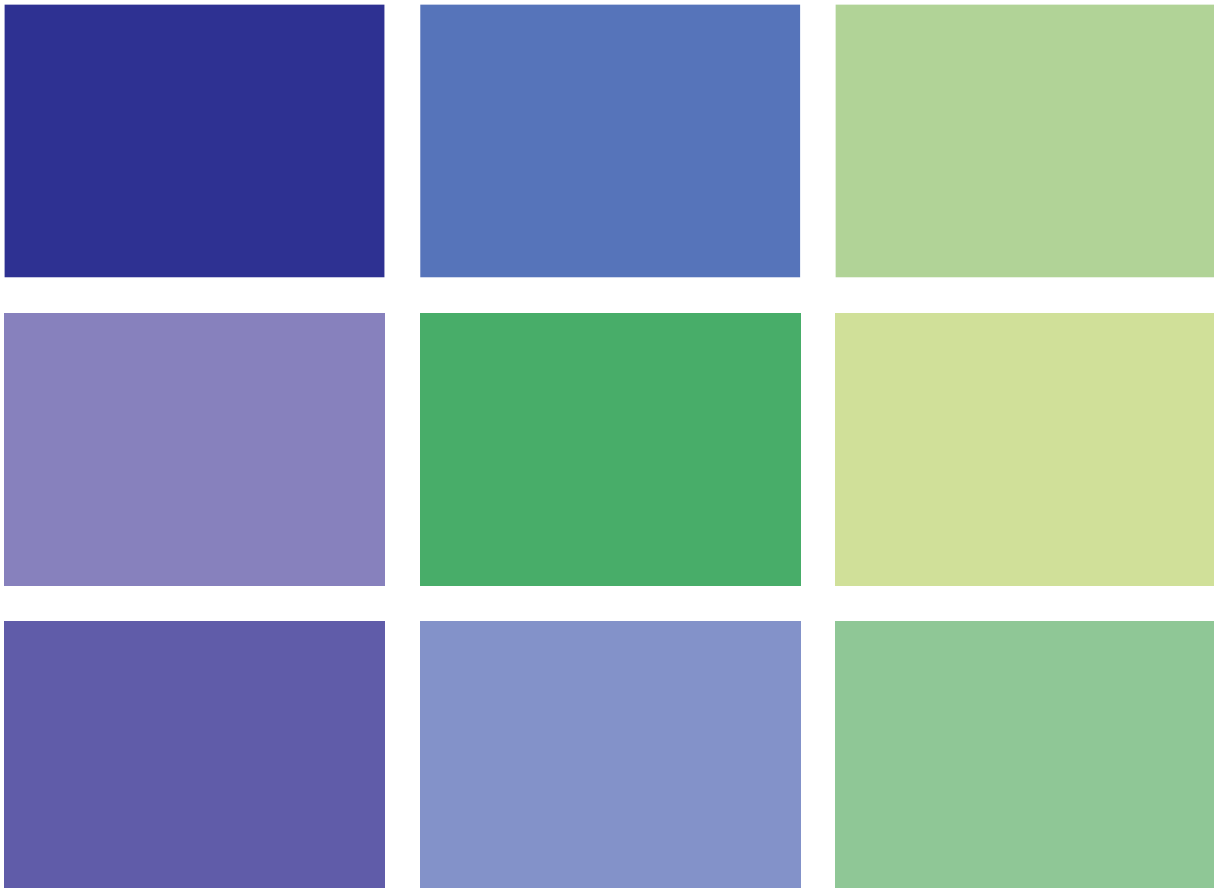


Bestemmingsplan 't Schrikkel (Q4 fase 2)

Gemeente Venlo



Bestemmingsplan

't Schrikseel (Q4 fase 2)

Gemeente Venlo

Toelichting

Bijlage

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

Februari 2013

Datum vaststelling

27 februari 2013

Projectgegevens:

TOE03-VEL00050-01b

REG03-VEL00050-01b

TEK03-VEL00050-01b

SVB02-VEL00037-01a

Identificatienummer:

NL.IMRO.0983.BPL2011002SCHRIKSL-VA01

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Bij het plan behorende stukken	2
1.4	Vigerend bestemmingsplan	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Deelgebied 't Schrikkel aan de Stadsmuur Hellschrikkel	5
2.2	Verkavelingsplan	7
2.3	Uitgangspunten bouwblokken	9
2.4	Inrichtingsplan	11
3	Beleidskader	15
3.1	Nationaal	15
3.2	Provinciaal	17
3.3	Gemeentelijk	18
3.4	Conclusie	22
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	23
4.1	Bodem	23
4.2	Geluid	23
4.3	Luchtkwaliteit	25
4.4	Externe veiligheid	25
4.5	Bedrijven en milieuzonering	27
4.6	Kabels en leidingen	28
4.7	Water	28
4.8	Flora en fauna	32
4.9	Cultuurhistorie en archeologie	33
5	Juridische planopzet	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Systematiek van de regels	35
5.3	Beschrijving per bestemming	39
6	Haalbaarheid	43
6.1	Financieel	43
6.2	Maatschappelijk	44

Bijlagen:

1. Bodemgeschiktheidsverklaring, gemeente Venlo, 23 maart 2010
2. Akoestisch onderzoek, K + Adviesgroep b.v., 21 november 2011
3. Beschikking Hogere Grenswaarden
4. Uitgangspuntennotitie Bouwfysica, Akoestiek en Brandveiligheid, Peutz, 13 augustus 2012
5. Verantwoording groepsrisico spoorwegemplacement
6. Quickscan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 27 maart 2012
7. Nader onderzoek vleermuizen, Croonen Adviseurs, 20 november 2012
8. Archeologisch onderzoek Venlo Q4, ADC ArcheoProjecten, april 2012
9. Situering stadsmuur, gemeente Venlo, juni 2012
10. Eindverslag vooroverleg art. 3.1.1 (Wro)



Ligging plangebied binnen Venlo (Google Maps, 2011)



Begrenzing plangebied (Echo Architectuur, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Venlo is bezig met diverse grootschalige projecten in en rond de binnenstad om tot een integrale verbetering en versterking van het centrum van Venlo te komen. De activiteiten rondom Q4 moeten worden gezien in relatie tot de in 2001 door de gemeente Venlo uitgevaardigde bestuursopdracht HEKTOR. In deze bestuursopdracht is een integraal veiligheidsbeleid geformuleerd: 'Samen sterk voor een veilig Venlo'. Hektor bestaat uit de sporen handhaving, coffeeshopbeleid en vastgoedbeleid. Dit laatste spoor richt zich op het terugwinnen van het vastgoed en de openbare ruimte, in het bijzonder in het gebied Q4. In 2008 is hiertoe het bestemmingsplan Q4 vastgesteld, dat een deel van de herontwikkeling van het gebied mogelijk maakt.

Ten behoeve van deze herontwikkeling is het gemeentelijk stadskantoor verplaatst naar het kazerneterrein in Blerick, waarbij het voormalig gemeentehuis ter hoogte van de Peperstraat-Kwietheuveldreef reeds is gesloopt en het gedeelte van het gemeentehuis aan de Kwietheuveldreef niet langer in gebruik is.

De kaders voor de ontwikkeling van Q4 zijn beschreven in het wijkontwikkelingsplan Q4 (WOP) uit 2005. Door voortschrijdend inzicht en een gewijzigde marktsituatie zijn deze kaders in 2008 gedeeltelijk herzien bij de vaststelling van het WOP+. Het WOP/WOP+ vormt het regieplan voor de ontwikkeling van Q4. De doelstellingen van het oorspronkelijk plan staan nog steeds overeind.

De belangrijkste uitgangspunten bij de herontwikkeling van de wijk:

- Opheffen van ruimtelijke barrières in het gebied
- Verbetering van de openbare ruimte
- Herontwikkeling van een groot aantal planonderdelen
- Opwaarderen van diverse panden in het gebied
- Cultuurhistorie is belangrijk uitgangspunt bij de herontwikkeling
- Toevoeging van woningen op plekken waar eerder kantoren stonden
- Bedrijfsmatig inzetten op kleinschalige initiatieven en bedrijven (cultuur en creatieve industrie)

Bij de planuitwerking voor 't Schrikkel - Aan de Stadsmuur - Hellschrikkel is gekozen voor een opzet in de vorm van een bouwenvelop. Een bouwenvelop heeft als voordeel dat niet enkel de stedenbouwkundige eisen worden opgeschreven, maar dat ook de beeldkwaliteit vastgesteld wordt in het document. Enerzijds betekent dit dat -waar mogelijk- de verschillende eisen kwantitatief zijn omschreven, anderzijds is getracht de kwalitatieve eisen te vatten in het document.

De bouwenvelop voor 't Schrikkel - Aan de Stadsmuur - Hellschrikkel is door de gemeenteraad vastgesteld op 15 december 2010. De bouwenvelop bevat de kaders voor het door marktpartijen in te dienen ontwerp van de bouwblokken binnen het deelgebied.

De kaders wijken op enkele punten af van de bouwmogelijkheden volgens het geldend bestemmingsplan. Het gaat hierbij om het bouwblok 't Schrikseel, gelegen aan het Maasschrikseel, en de zuidelijke punt van bouwblok Aan de Stadsmuur, gelegen op de hoek Maaskade/Peperstraat.

De met de bouwvelop voorziene ontwikkeling van het deelgebied 't Schrikseel - Aan de Stadsmuur – Hellschrikseel is niet mogelijk op grond van het bestemmingsplan Q4. Voor de bouwblokken zijn voornamelijk woningen voorzien, terwijl in het bestemmingsplan Q4 nog onder meer het stadskantoor op deze locatie is bestemd. Om de realisatie van de bouwblokken mogelijk te maken, is voor de betreffende bouwblokken een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan maakt deel uit van de Venlose binnenstad. Q4 is het noordwestelijke zogenaamde 'vierde quadrant' van de binnenstad, grenzend aan de Maas. Het gebied omvat een deel van de historische binnenstad en maakt deel uit van het binnenstedelijk winkelgebied. In het zuidwesten van Q4, grenzend aan de Maaskade en de Peperstraat, ligt het deelgebied 't Schrikseel - Aan de Stadsmuur – Hellschrikseel. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft enkele te realiseren bouwblokken aan weerszijden van het Maasschrikseel. Op de voorgaande pagina is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

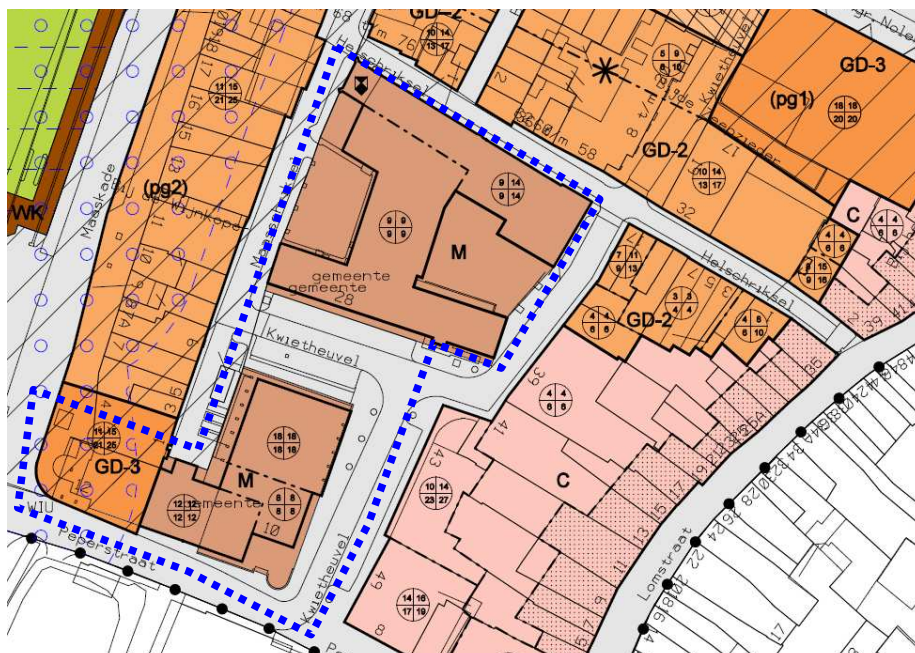
- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor geheel Q4 geldt het gelijknamige bestemmingsplan Q4. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 2008 en goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Limburg bij besluit van 17 februari 2009 (op grond van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening). Tegen het bestemmingsplan is een beroep-schrift ingediend bij de Raad van State. Bij uitspraak d.d. 24 februari 2010 heeft de Raad van State dit beroep ongegrond verklaard. Door de uitspraak van de Raad van State is dit bestemmingsplan nu ook onherroepelijk.

Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan gelden de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Gemengd-3' en 'Verkeer-Verblijf'. De tegenstijdingheden ten opzichte van de bouwenvelop zitten met name in het programma (er zijn woningen voorzien ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk') en de situering van de bouwblokken (vallen gedeeltelijk binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijf').



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 04 met aanduiding plangebied van voorliggend bestemmingsplan

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.



Luchtfoto plangebied voor de Tweede Wereldoorlog, vanaf Maaskade
(Bron: Bouwenvelop 't Schrikseel, december 2010)



Luchtfoto plangebied voor aanvang (sloop)werkzaamheden (BING maps, 2011)

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling van het deelgebied 't Schrikkel | aan de Stadsmuur | Henschrikkel, waarbij specifiek wordt ingegaan op de uitgangspunten voor de bouwblokken 't Schrikkel' en 'Aan de Stadsmuur'. Van het bouwblok 'Aan de Stadsmuur' behoort alleen de zuidelijk punt tot het voorliggend bestemmingsplan, aangezien de overige ontwikkeling gerealiseerd kan worden op basis van het geldend bestemmingsplan. Op grond van de uitgangspunten voor de bouwblokken is een inrichtingsplan gemaakt, dat eveneens in dit hoofdstuk beschreven is.

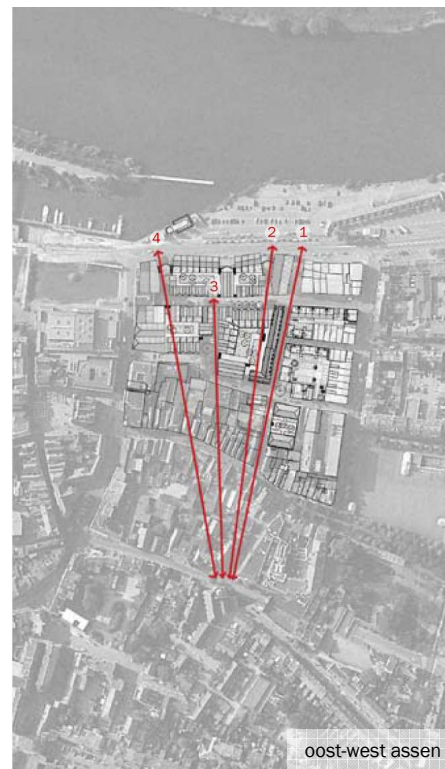
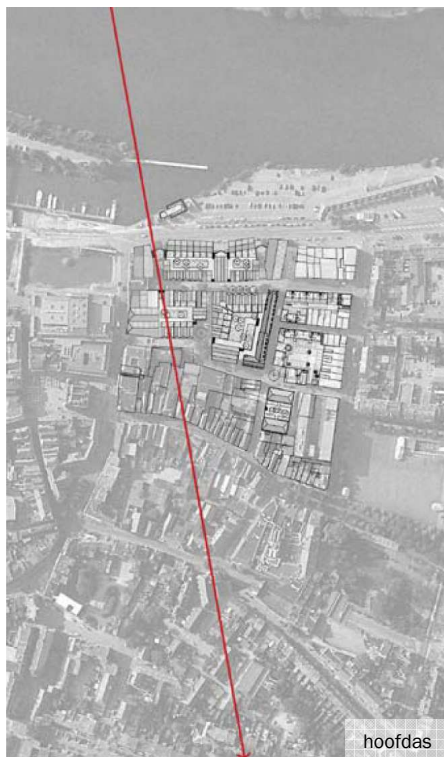
2.1 Deelgebied 't Schrikkel | aan de Stadsmuur | Henschrikkel

2.1.1 Historie

Voor het verkavelingsplan van het deelgebied 't Schrikkel | aan de Stadsmuur | Henschrikkel vormt de cultuurhistorie van het gebied een belangrijk kader. Het gebied maakt onderdeel uit van de middeleeuwse binnenstad en kent mede hierdoor een rijk verleden. Globaal zijn binnen het deelgebied in de historische ontwikkeling drie bouwstypen te onderscheiden:

- Het gebied langs het Maasschrikkel en Henschrikkel: centrale ingang van de toenmalige stad. In dit gebied stonden volumineuze Middeleeuwse pakhuizen, vaak dubbelpanden. De perceellering was groter dan elders in het gebied, maar onregelmatig. De panden hadden steile dwarskappen, grotere verdiepingshoogten en verspringende niveaus.
- De Kwietheuvel, als het restant van de oude binnenstad tussen de Sint Jacobskapel en de Peperstraat. Dit betreft een gebied dat is omzoomd door grote panden, maar waarbinnen een afgesloten luwe binnenruimte ligt met o.a. tuinen en een synagoge. Het was en is onregelmatig en organisch van structuur. De verbinding van buiten naar binnen liep via nauwe overkluisde stegen (Gatsen). Het gebied weerspiegelde een binnenwereld met sterk in grootte verschillende gebouwen.
- De bebouwing buiten de stadsmuur als een “sprong over de muur” in de 19^e eeuw, nadat deze was gesloopt. De bouwkvavels liepen mee met de richting van de verdwenen stadsmuur. Het gaat hier om een stadsbeeld met langskappen die minder steil zijn dan de kappen van de middeleeuwse panden langs het Maasschrikkel.

Inmiddels is het grootste deel van de bebouwing binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan gesloopt. Alleen de Sint Jacobskapel en aangrenzende bebouwing aan het Henschrikkel is behouden.



Ontwikkelingsassen (bron: bouwenvelop 't Schrikkel, december 2010)

2.2 Verkavelingsplan

Het verkavelingsplan voor het deelgebied bestaat uit acht assen, ingegeven vanuit cultuurhistorisch perspectief. Het assenstelsel bestaat uit 1 oost-west georiënteerde hoofdas, 3 noord-zuid georiënteerde assen en 4 oost-west georiënteerde assen / zichtlijnen.

Hoofdas

Deze oost-westas plaatst het planvoornemen in het grotere historisch kader en positioneert Venlo vanaf de Sint Martinuskerk naar de Peperstraat, de Maaspoort over het havenhoofd richting het voormalige fort Leopold en de Kazerne in Blerick/fort Michiel.

Ontwikkelingsassen oost-west

De oost-west assen hebben een tweeledig doel: het visueel verbinden van de Maas met de Sint Martinus Kerk als centraal punt in de stad en het functioneel verbinden van de Maasschrikkel met het groenere en stillere binnengebied in de luwte van de Kwietheuvel. Van de verbindingen moeten er twee overkluisd worden en is er één open. Aan de Maaszijde wordt in deze doorsteek de visualisatie van de stadsmuur en de verdedigingstorens opnieuw zichtbaar gemaakt in de openbare ruimte.

- 1 Oost-westas 1: deze loopt vanaf de Maas via het Hellschrikkel langs de Jacobskapel naar de kerktoren. De perceellering en het verloop van de straat is onregelmatig. De bebouwing is volumineus en duidelijk, maar gevarieerd. Aan de Maaszijde is deze lijn tevens de scheidslijn tussen slopen en ontwikkelen aan de zuidzijde en herontwikkelen/renoveren aan de noordzijde.
- 2 Oost-westas 2: de as loopt vanaf de maasoevers/Maasschrikkel via de entree van het binnenhof van het voormalige Jacobsklooster naar het binnenterrein van de Kwietheuvel.
- 3 Oost-westas 3: deze as loopt van af de Maas via het Maasschrikkel richting de Synagoge en is georiënteerd op de toren van de kerk.
- 4 Oost-westas 4: deze as loopt vanaf de Maas langs het poppodium en geeft uitzicht op de kerktoren. In groter verband vormt deze as een verbinding met de Sint Martinuskerk naar de Peperstraat, de Maaspoort over het havenhoofd richting het voormalige fort Leopold en de Kazerne in Blerick/fort Michiel.

Ontwikkelingsassen noord-zuid

- 1 Noord-zuidas 1: Beslaat het gebied Maaskade en stadsmuur. De as is een openbaar gebied aan de Maaszijde. Dit gebied representeert de ontwikkelings-“sprong” over de stadsmuur, na afbraak in de 19e eeuw. De daken zijn karakteristieke langskappen met een flauwe helling. De achterzijde van de panden volgt de lijn van de nog in de ondergrond aanwezige middeleeuwse stadsmuur. Tussen de blokken door is ruimte voor een inscenering en reconstructie van de muur en de verdedigingstorens. Deze plekken worden in de openbare ruimte zichtbaar gemaakt.
- 2 Noord-zuidas 2: Deze as beslaat het gebied aan beide zijden van Maasschrikkel. Het gebied is te beleven vanaf de straat en is openbaar. Dit is de meest stedelijke straat in het plan. De rooilijn en straat is organisch, wat gebogen, de stadsmuur volgend en spannend.

Het gebied straalt een Middeleeuws karakter uit door hoge dubbelpanden met veel volume en afwisselende vormen. De perceelsmaten verschillen en kunnen (bij voorkeur) samenvallen met de oude verkavelingsgrenzen uit de Middeleeuwen.

- 3 Noord-zuidas 3: Deze as begrenst het gebied van de Kwietheuvel aan de oostzijde. Dit is een middeleeuwse stadsontwikkelingsgrens die de gefaseerde groei van de stad weergeeft. De lijn is de achtergrens van de oude en de nieuwe bouwblokken; De Kwietheuvel is de binnenwereld van het Schrikseel. Hoewel het gebied strikt openbaar is, dient het een semiopenbaar karakter van een binnenwereld te ensce-neren. In deze wereld werden vroeger ambachtelijke werkzaamheden uitgevoerd (ververij) en gebouwen zijn industriëler. Ook de synagoge lag hier in de luwte. Deze sfeer en kenmerken moeten opnieuw beleefbaar en zichtbaar gemaakt worden.



Verkavelingsplan deelgebied (Echo Architectuur, 2011)

2.3 Uitgangspunten bouwblokken

2.3.1 't Schrikkel

De begrenzing van het bouwblok 't Schrikkel wordt aan de zuidzijde gevormd door de Peperstraat, met aan de oostzijde de Kwietheuvel. De noordelijke begrenzing bestaat uit het Helschrikkel met tot slot als westelijke begrenzing de Maasschrikkel. In dit bouwblok is naast het door de marktpartijen te ontwikkelen en te realiseren programma ook het poppodium voorzien, die in paragraaf 2.3.2 nader behandeld wordt.

Het bouwblok kent z'n ontstaan uit het middeleeuwse stratenpatroon in de stad. Op een kaart waarbij de vestingwerken uit 1842 zijn opgenomen, is het bouwblok reeds zichtbaar. Het bouwblok kende een rijke binnenwereld met oude toponiemen als Gudenplaats en Lusttuinen. Herstellen van de bouwblokcontour impliceert in de eerste plaats het herstellen van de rooilijn en de bebouwing welke de wand van het bouwblok maakt. Dit gebeurt met een vrij gesloten perceellering van vooral individuele stadswoningen. De straatwand van het bouwblok wordt ter hoogte van de Kwietheuvel, het Helschrikkel en een klein gedeelte van de Maasschrikkel gevormd door de bestaande bebouwing. De straatwand aan het Maasschrikkel en deels de Peperstraat (tot aan de Kwietheuvel) wordt gevormd door nieuwe bebouwing. De straatwand van het Maasschrikkel, ter hoogte van de Sint Jacobskapel wordt teruggelegd om, ter vervanging van de bestaande bomen op deze locatie, nieuwe bomen in het straatprofiel te integreren en het beeld van de kapel in het straatbeeld prominent aanwezig te laten zijn. In het bouwblok wordt eveneens een pleintje geïntroduceerd op de plaats waar naar verwachting de synagoge heeft gestaan.

Gezien de maat van het bouwblok en de wens om de ondergronds gelegen fundamente van de synagoge onberoerd te laten wordt het bouwblok 't Schrikkel onderverdeeld in twee delen, samen als bouwblok herkenbaar. Verdichting en inbreiding is hierbij één van de belangrijkste uitgangspunten voor het bouwblok 't Schrikkel, welke zich vertaalt naar het maken van nieuwe (semi) openbare ruimte waaraan gewoond en gewerkt wordt.

2.3.2 Het poppodium

Aan de zuidzijde van het bouwblok 't Schrikkel is een poppodium voorzien, op de locatie van het reeds gesloopte stadskantoor. De doelstelling van het nieuwe poppodium bestaat uit het aanbieden van een aantrekkelijk muziekaanbod aan de inwoners van groot Venlo. Het nieuwe poppodium wordt derhalve opgezet als een lokale voorziening binnen het Nederlandse clubcircuit, met een zo breed mogelijke programmering.

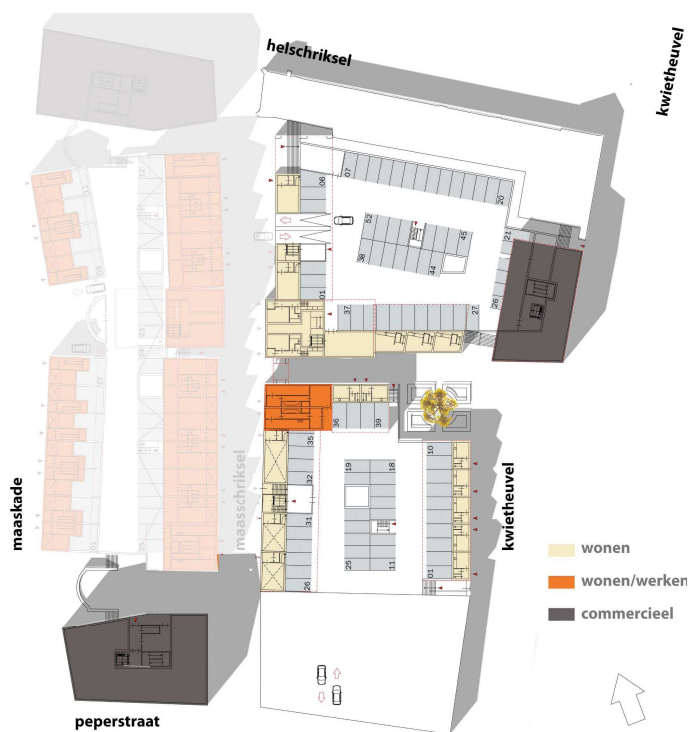
De realisatie van het poppodium vormt een integraal onderdeel van de ontwikkelingswijk Q4, die het beoogde creatieve en culturele hart van Venlo vormt. Na voltooiing van alle ontwikkelingen binnen het plangebied en de directe omgeving, bevindt het poppodium zich aan een doorgaande en mogelijk drukke route vanaf en naar de Maasboulevard.

2.3.3 Aan de stadsmuur

De begrenzing van het bouwblok 'Aan de stadsmuur' wordt aan de zuidzijde gevormd door de Peperstraat, met aan de oostzijde het Maasschrikkel. De westelijke begrenzing wordt gevormd door de Maaskade met als noordelijke begrenzing de doorgetrokken Hellschrikkel.

De rooilijn van de nieuwbouwontwikkeling aan de Maaskade is gesitueerd op circa 10 meter voor het tracé van de oorspronkelijke historische stadsmuur. Ter hoogte van de rondelen van de oorspronkelijke historische stadsmuur wordt het bouwblok voorzien van nissen. Deze ruimtes voorzien het bouwblok van voldoende licht en lucht in het binnengebied en zorgen tevens voor een sterke koppeling tussen de wijk en de rivier. De nissen in de wand worden gekoppeld aan de openbare ruimte van de Maaskade en hebben een intrinsieke waarde door de historische structuur van de stadsmuur te benadrukken. Ter hoogte van het Hellschrikkel wordt het bouwblok opgedeeld middels een ruime doorgang naar de Maaskade. Hierdoor ontstaat vanuit het Hellschrikkel een zichtlijn op én met de rivier. Binnen het bouwblok worden eveneens twee verbindingen opgenomen, gekoppeld aan de rondelen en dienen met name om vanuit de binnengebieden een relatie te leggen met de Maaskade en de rivier.

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is alleen de zuidelijke punt van bouwblok 'Aan de stadsmuur' meegenomen, aangezien het overig deel al gerealiseerd kan worden op basis van het geldend bestemmingsplan.



Inrichtingsplan op maaiveldniveau (Echo Architectuur, 2011)

2.4 Inrichtingsplan

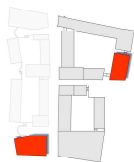
2.4.1 Bebouwingstypologieën

Doelstelling is om de juiste schaal en maat van de bebouwing te vinden. De schaal en korrel van het individuele pand is hierin toonaangevend. De nieuwe bebouwing is geïnspireerd op de vroegere (middeleeuwse) bebouwing die aanwezig was in het gebied: pakhuizen, dubbelpanden en grote huizen. Ook is de vormgeving en materialisering van de bebouwing aan de Kwietheuvel gerefereerd aan de voormalige synagoge op die locatie. De verwijzing naar de vroegere bebouwing heeft geresulteerd in een verscheidenheid aan bebouwing. De straatwanden bestaan uit voorgevels die per pand verschillen, zodat het beeld van een middeleeuwse omgeving wordt versterkt. De toepassing van schuine daken onderscheidt bovendien elk pand van het aangrenzende pand.



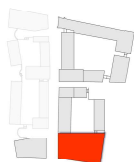
Pakhuizen en dubbelpanden

In het plangebied bevinden langs het Maasschrikkel en de Peperstraat een serie Middeleeuwse dubbelpanden die als pakhuizen hebben gediend. Er is een aantal als karakteristiek aangewezen. De dubbelpanden vormen de leidraad voor de nieuwe bebouwing. Hierbij wordt uitgegaan van een functionele architectuur, een robuust karakter, een hoge verdiepingshoogte en een onregelmatige korrelmaat. Tot dit doel bestaat de bebouwing aan de Maasschrikkel drie lagen hoog met kap. De bebouwing aan deze straat bestaat uit appartementen en stadswoningen. In totaal voorziet het voorliggend initiatief, binnen de bebouwingstypologie 'pakhuizen en dubbelpanden', in de realisatie van circa 45 woningen.



Grote huizen

In het inrichtingsplan is ruimte gereserveerd voor drie 'grote huizen', waarvan twee 'grote huizen' zijn opgenomen in het voorliggend bestemmingsplan. Deze ontwikkelingen geven vorm aan de hoeken van het planvoornemen en vormen hierdoor het centrale gezicht en herkenningspunt van het voorliggend initiatief. Door de schaal en positie van deze blokken zijn deze uitermate geschikt voor de invulling van het commerciële programma. De beide bouwblokken bestaan uit 5 bouwlagen met kap, waar op de begane grond binnen het plangebied de commerciële functies zijn gesitueerd. In totaal voorziet het voorliggend initiatief in de realisatie van circa 615 m² aan commerciële ruimte.



Het poppodium

In het zuidelijk deel van bouwblok 't Schrikkel komt aan de Peperstraat een poppodium, met bijbehorende horeca en detailhandel. Het poppodium bestaat uit een aantal verschillende hoofdruimten (een grote zaal, een popcafé en diverse oefenruimtes) en bijbehorende nevenruimten. Het poppodium beschikt over flexibel inzetbare faciliteiten. Het poppodium is gesitueerd op een prominente plek in het centrum van Venlo. Het podium dient derhalve een aansprekend en inspirerend gebouw te zijn dat als 'zaal van de stad' gezien wordt en ook zo functioneert. Het gebouw dient vanuit de kruising Kwietheuvel/Peperstraat expliciet als trekker te dienen richting het poppodium (en de Maas). De entree en gevel wordt derhalve open en transparant uitgevoerd waarbij de gevel eveneens kan worden gebruikt als informatievoorziening.



Overige ontwikkelingen

De bestaande bebouwing aan het Helschrikkel blijft behouden, net als de Sint Jacobs-kapel. Voor deze bebouwing wordt nog gezocht naar een passende invulling, waarbij gedacht wordt aan een culturele functie, dienstverlenende functie, een bedrijfsverzamelgebouw en/of beperkte horeca.



2.4.2 Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte is onderdeel van een groter geheel, namelijk de visie op de Maasoeverprojecten. Hierbij wordt aangesloten op de kwaliteiten binnen het plangebied en de directe omgeving zoals de karakteristieke hoogteverschillen, de nabijheid van de Maas en diverse zichtlijnen op de 'landmarks'. Hiernaast is een groot deel van het middeleeuwse stadsweefsel nog zichtbaar. Met de herinrichting van de openbare ruimtes wordt beoogd om inspirerende stedelijke ruimtes te bieden voor creativiteit, herkenning en verbondenheid met de plek. Tot dit doel wordt de openbare ruimte voorzien van een uniforme gebakken klinkerverharding met natuursteen in een terughoudende, donkere kleurstelling. Hierbij is het streven om, als onderdeel van de herinrichting, het plangebied nagenoeg helemaal autovrij of autoluw te maken.

Aansluitend op het veelal stenige karakter van het openbaar gebied wordt middels drie verschillende manieren groen in het plangebied geïntroduceerd. Dit middels de toepassing van bomen, overhellend groen in de openbare ruimte en door de realisatie van een pleinzone op de fundamente van de Joodse Synagoge, waarbij een verwijzing naar deze vroegere bebouwing wordt ingepast. Het planvoornemen voorziet tot slot in twee semi-openbare binnentuinen, refererend aan de middeleeuwse lusttuinen. De binnentuinen zijn enkele meters verhoogd, zodat een halfverdiepte parkeergarage kan worden gerealiseerd. De binnentuinen zijn vanuit verschillende zijden, middels een trap, toegankelijk voor bezoekers en bewoners. De herkenbaarheid van elke plek wordt in het inrichtingsplan met name verkregen door de wijze waarop met materiaalgebruik, meubilair, verlichting, groen en waterpartijen wordt omgegaan.



Doorsneden inrichtingsplan (Echo Architectuur, 2011)

2.4.3 Verkeer en parkeren

In het kader van bestemmingsplan Q4 is de toekomstige verkeerssituatie al aan bod gekomen en onderzocht. Voorliggend bestemmingsplan heeft vrijwel geen veranderingen in de infrastructuur ten opzichte van het geldend bestemmingsplan tot gevolg. Enige wijziging is dat het Maasschrikkel wordt doorgetrokken tot aan de Peperstraat. Hiervoor is gekozen om de ontsluiting van het plangebied (verder) te verbeteren. De woonstraten hebben nadrukkelijk een verblijfskarakter en dienen voornamelijk als ontsluiting voor de parkeergarages van de bewoners.

Het parkeren voor de bewoners vindt volledig plaats in de halfverdiepte parkeerkelders onder de bouwblokken. De bezoekers van de commerciële voorzieningen en het poppodium maken gebruik van de aanwezige parkeervoorzieningen en parkeergarages in het centrum van Venlo. In het centrum zijn hiertoe voldoende parkeervoorzieningen aanwezig. Het plangebied is voor iedereen bereikbaar maar omdat er geen openbaar parkeren in het gebied is en er geen mogelijkheden zijn om “rondjes” te rijden door het plangebied zal er nauwelijks oneigenlijk verkeer aanwezig zijn.

De parkeergarages binnen het plangebied zijn altijd aan het zicht onttrokken en om-bouwt door bebouwing. De entrees van de parkeergarages liggen op het maaiveld, in de gevel. Hellingbanen worden inpandig gerealiseerd en niet in het openbaar gebied. De entrees van parkeergarages liggen in het gevelvlak en worden door de architect ontworpen, waarbij de opening zo smal en laag mogelijk is.

Voor het bewonersparkeren wordt uitgegaan van minimaal 1,0 gebouwde parkeerplaats per woning. In beginsel moet het bewonersparkeren onder het blok worden opgelost, uitwisseling tussen blokken is echter mogelijk. Binnen het plangebied worden eveneens voldoende fietsenstallingplaatsen gerealiseerd om bezoekers (van o.a. het poppodium) te stimuleren gebruik te maken van de fiets. In de plannen voor het poppodium is geen aparte (ondergrondse) fietsenstalling voorzien. Het bestemmingsplan laat dit wel toe. Het stallen van de fietsen dient plaats te vinden in de openbare ruimte in het centrum van Venlo. Daarbij wordt aangetekend dat het poppodium voornamelijk in de avonduren wordt gebruikt, na sluitingstijd van de winkels. Indien noodzakelijk en uitvoerbaar zullen er in de openbare ruimte in het centrumgebied nog aparte fietsenstallingen worden gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren geen problemen te verwachten zijn, mits er voldoende (beveiligde) fietsenstallingen aanwezig zijn.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. In het kader van bestemmingsplan Q4 is reeds een uitvoerige beleidsafweging gemaakt, waaruit bleek dat de herontwikkeling past binnen het beleidskader. Gezien de vrij recente vaststelling van bestemmingsplan Q4 (2008) en het feit dat voorliggend bestemmingsplan vrij beperkte wijzigingen ten opzichte van het geldend bestemmingsplan bevat, is het niet noodzakelijk een nieuwe uitgebreide beleidsafweging te maken. In dit hoofdstuk zijn daarom beknopt de belangrijkste beleidspunten aangehaald.

3.1 Nationaal

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

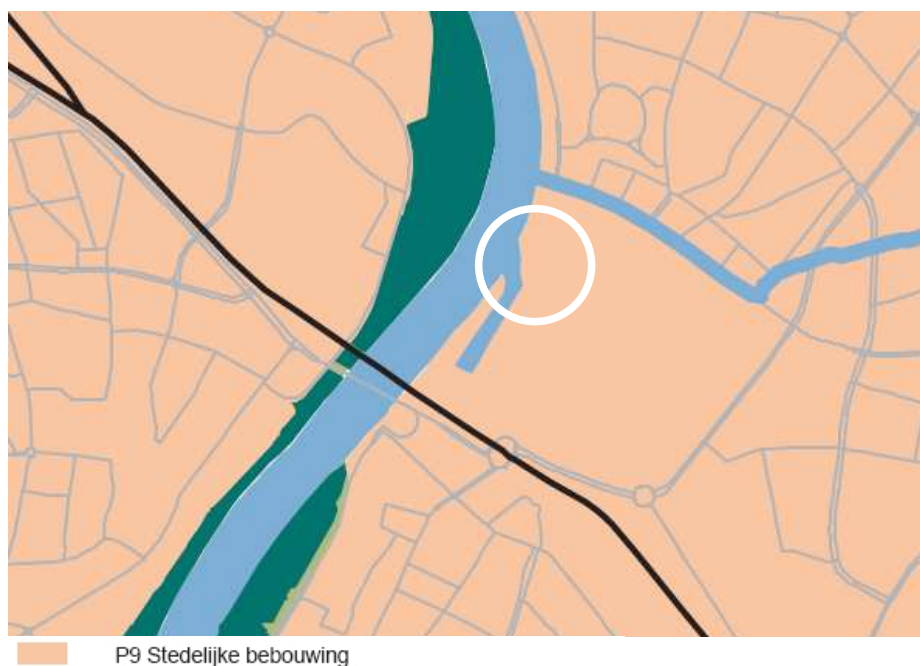
In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid. Het plangebied is onderdeel van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur in de stedelijke regio's van de Greenport Venlo, met een concentratie van topsectoren. Het doel van dit nationaal belang is de ontwikkeling van een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren te realiseren.

Tevens behoort het plangebied tot het structuurvisiegebied 'Hoofdwatersysteem', waarbij de Maaskade behoort tot de primaire waterkeringen. Beide aspecten behoren tot het nationaal belang 'Waterveiligheid en zoetwatervoorziening'. Binnen dit nationaal belang wordt gestreefd naar ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling. In het nationale Deltaprogramma werken de gezamenlijke overheden onder regie van de Deltacommissaris aan een totaalpakket van water- en ruimtelijke oplossingen om Nederland vanaf 2015 ook voor de volgende generaties te beschermen tegen hoogwater en te zorgen voor voldoende zoet water. Het Deltaprogramma omvat zes gebiedsgerichte deelprogramma's, waarbij het plangebied behoort tot het deelprogramma 'Rivieren'. Hierin is opgenomen dat in verband met verwachte hogere rivierafvoeren van Maas en Rijn taken voor het rivierengebied binnen het deelprogramma 'Rivieren' een integrale gebiedsopgave dient te worden geformuleerd en strategieën uitgewerkt vanuit opgaven (veiligheid, zoet water) en ambities (o.a. economische ontwikkeling, woningbouw, bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur).

3.2 Provinciaal

Op provinciaal niveau wordt het ruimtelijk beleid weergegeven in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL, vastgesteld 22 september 2006). In het POL wordt gesteld dat Venlo met name een 'werkstad' is, maar dat het tevens het belangrijkste centrum voor wonen, werken, winkels, onderwijs, cultuur, sport en zorg is in de regio Noord-Limburg. Het plangebied ligt in het centrum van Venlo en valt binnen het perspectief 'Stedelijke bebouwing (P9)'. De 'Stedelijke bebouwing' (P9) omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met inachtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken geborgd. Eén van de opgaven uit het POL voor de stadsregio Venlo is dat Venlo moet worden ontwikkeld tot complete stad met meer stedelijke allure. De aantrekkelijkheid en het functioneren van het stedelijk centrumgebied, met Q4 als onderdeel daarvan, speelt hierin een wezenlijke rol.



Uitsnede kaart 'Perspectieven' met globale aanduiding plangebied (Bron: POL2006)

3.3 Gemeentelijk

Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015

Het belangrijkste document met betrekking tot het ruimtelijk beleid is de 'Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015: Eenheid in verscheidenheid'. De structuurvisie 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. De structuurvisie is, naar aanleiding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, op 25 maart 2009 herzien ten aanzien van het kostenverhaal en vervolgens beleidsneutraal vastgesteld.

In de Ruimtelijke Structuurvisie is de wijkontwikkeling Q4 reeds opgenomen, ter versterking van de woonfunctie in het centrumgebied en de verbetering van het stedelijke kwaliteit. Specifiek voor de ontwikkeling van Q4 zijn het 'Wijkontwikkelingsplan Q4' (raad: 6 juli 2005) en 'Wijkontwikkelingsplan +' (raad: 27 februari 2008) vastgesteld, beiden afgestemd op de Ruimtelijke Structuurvisie. De algemene doelstelling van de genoemde beleidsstukken is dat het Venlose stadscentrum een veilige en aantrekkelijke binnenstad met allure moet zijn, met een diversiteit aan functies en een goed leef-, verblijfs-, vestigings- en investeringsklimaat voor bewoners, bezoekers, eigenaren en ondernemers. Q4 valt onder deze ambitie. Het accent van Q4 moet komen te liggen op wonen in een culturele ambiance.

Visie Stedelijk Centrum 2022

Voor het centrum van Venlo is een visie opgesteld: Visie Stedelijk Centrum 2022. Deze visie is door de gemeenteraad vastgesteld op 23 mei 2012. Het plangebied 't Schrikseel Q4 fase 2 behoort tot het stedelijk centrum van Venlo. De hoofddoelstellingen voor het centrum van Venlo zijn het 'versterken van grootstedelijke functies in hun samenhang' en het 'verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit', als onderdeel van het raadsprogramma 'Centrum van de Euregio'.

Momenteel heeft het stedelijk centrum van Venlo – binnenstad, Maaswaard, Kazernekwartier – te maken met een 'schaarste aan programma': naast een aantal geplande nieuwe grootstedelijke functies is de komende jaren naar verwachting weinig programma beschikbaar. Daarbij dreigt leegstand van winkels en kantoren in de binnenstad. Onderliggende hoofdvraag bij deze integrale ruimtelijke visie is: hoe blijven we in moeilijke tijden op koers om onze ambities waar te maken om centrumstad in de Euregio te worden?

Essentie van de visie

Grootstedelijke functies moeten zoveel mogelijk in het stedelijk centrum landen. Daarbinnen krijgt de (historische) binnenstad extra prioriteit. Venlo kiest voor een compact stedelijk centrum op basis van nabijheid van (groot)stedelijke voorzieningen (grootstedelijke voorzieningen kenmerken zich door een verzorgingsgebied, dat tenminste het stadsdeelniveau overstijgt). De binnenstad is de sterke basis die we hebben. Hier bevinden zich de meeste voorzieningen en hier is de belevingswaarde al op een hoog niveau.

Grote projecten mogen niet ten koste gaan van bestaande voorzieningen. De binnenstad moet goed 'geladen' blijven.

Strategie op basis van behoefte en focusgebied

Bij aanpassing in bestaande projecten en bij nieuwe initiatieven met grootstedelijke functies zijn hoofdelementen van de strategie:

- Toets of het initiatief voorziet in een werkelijke behoefte van de samenleving;
- Nieuwe initiatieven met grootstedelijke functies gaan naar de historische binnenstad, tenzij het ruimtelijk of bedrijfseconomisch niet inpasbaar is;
- Maaswaard en het Kazernekwartier (Lijn) - komen vervolgens in beeld om nieuwe grootstedelijke initiatieven te ontwikkelen. Het Kazernekwartier (Park) heeft de laagste prioriteit, tenzij het initiatief aansluit op de thematiek van het ontwikkelplan en de beoogde parkachtige setting van Fase 2.

Thema's

Aan de hoofddoelstellingen en strategie is invulling gegeven door concrete ruimtelijke keuzes te benoemen voor zeven thema's; winkelen, vermaak, wonen, diensten, onderwijs, bereikbaarheid, beleving.

Ruimtelijke keuzes

Naast het bedenken en uitvoeren zal de rol van de gemeente er steeds meer op gericht zijn om partijen in beweging te krijgen (regierol i.p.v. directieve rol!). Om binnen deze veranderende rol van de gemeente te kunnen sturen op de ontwikkeling van het stedelijk centrum hebben we voor ieder thema vier typen ruimtelijke keuzes onderscheiden:

- Basisinspanning: Ruimtelijke keuzes over ontwikkelingen die moeten kunnen plaatsvinden, omdat ze van wezenlijk belang zijn voor de basiskwaliteiten van de gemeente en in het bijzonder het stedelijk centrum. Het betreffen hoofdzakelijk keuzes die betrekking hebben op de taakverantwoordelijkheid van de gemeente. De rol van de partners is ondergeschikt.
- Ambities: Ruimtelijke keuzes over ontwikkelingen die de gemeente aanvullend op de basisinspanning zou willen realiseren om daarmee bepaalde doelen te bereiken, zoals neergelegd in de Strategische Visie 2030. De gemeente stimuleert, brengt spelers bij elkaar en lokt initiatieven uit, in plaats van zelf aan het stuur te zitten.
- Kansen: Ruimtelijke keuzes over ontwikkelingen die zich voor kunnen doen, waarop de gemeente wil kunnen anticiperen omdat deze ook bijdragen aan de doelen uit de Strategische Visie 2030. Er is sprake van een faciliterende en communicerende gemeente. De partners hebben de leidende rol.
- Voorkomen: Ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen moeten worden, omdat ze niet gewenst zijn.

Door deze indeling te hanteren geeft de gemeente per thema aan welke rol zij voor zichzelf ziet weggelegd, maar ook wat zij verwacht van anderen.

Vervolg op de visie

Bovenstaande indeling vormt de basis voor uitwerking met partners in een uitvoeringsagenda voor het stedelijk centrum. Daarnaast zal de hoofdlijn van de visie worden meegenomen bij het opstellen van de algemene ruimtelijke structuurvisie voor Venlo.

Voor wat betreft Q4 ligt in de Visie Stedelijk Centrum (VSC) het accent vooral op stedelijk wonen en kleinschalige vormen van werken, maar ook het nieuwe poppodium. De herontwikkeling van Q4 fase 1 en 2 hebben in de visie de hoogste prioriteit. De visie gaat uit van het realiseren van een kleinschalig woonwerkmilieu in Q4. Er wordt geanticipeerd op initiatieven voor startende en creatieve ondernemingen (broedplaatsen) en ambachtelijke bedrijvigheid. De ontwikkeling in 't Schrikkel Q4 fase 2, planologisch-juridisch uitgewerkt in dit bestemmingsplan, past binnen de Visie Stedelijk Centrum.

Dynamisch Woningbouw Programma

De dynamische woningbouwprogrammering (DWP) is een lokaal uitvoeringsinstrument, waarbij de gemeente Venlo invulling geeft aan de woningbouwkaders uit de woonvisie regio Venlo 2011-2015) en de Strategische Visie 2030. De DWP is op 26 april vastgesteld in het college van B&W. In het huidige woningbouwprogramma zijn knelpunten geconstateerd op kwantitatief en kwalitatief niveau en op het gebied van fasering. Om een oplossing te bieden voor de geconstateerde knelpunten en grip te krijgen op de planvoorraad heeft de gemeente er voor gekozen om bij de bestaande planvoorraad rekening te houden met drie elementen: mate van gebondenheid, financiële betrokkenheid/risico's van de gemeente en de doelen van de stad. De eerste schifting wordt gemaakt door te kijken naar de mate van gebondenheid (juridische status). Binnen de mate van gebondenheid zijn drie categorieën te onderscheiden; per categorie is aangegeven hoe met de initiatieven en plannen omgegaan wordt:

Categorie 1. In aanbouw/ omgevingsvergunning / bestemmingsplan

Het gaat hier om harde plannen die al in uitvoering zijn, of een omgevingsvergunning hebben of waarbij het bestemmingsplan onherroepelijk is. Aan deze plannen zal de gemeente Venlo gewoon medewerking (blijven) verlenen. Ook wordt vanuit de gemeente niet actief gestuurd op een eventuele verandering van het programma of een andere fasering. Uiteraard staat het initiatiefnemers vrij op basis van actuele marktvraag in gesprek te gaan met de gemeente om te komen tot een bijstelling van het programma in kwantitatieve en kwalitatieve zin of fasering.

Categorie 2. In voorbereiding (SOK/ROK)

Bij deze plannen bestaat een mate van gebondenheid. Er liggen overeenkomsten aan ten grondslag, bekrachtigd door tenminste een b en w besluit. Per plan kan de mate van gebondenheid verschillen en dit bepaalt de vrijheid die de gemeente heeft om nog te sturen in programma en fasering. Het moet dus mogelijk zijn en blijven om in gesprek te gaan met de ontwikkelaars om te komen tot een kwantitatieve en kwalitatieve bijstelling en/of aanpassing van de fasering op basis van de actuele marktsituatie.

Categorie 3. Ontwikkellocatie (geen afspraken)

Dit zijn initiatieven waar nog geen afsprakenkader onder ligt. Gemeente is hier niet gebonden aan het plan en heeft dus nog de vrijheid om te beslissen over eventuele medewerking, het programma en fasering.

Het voorliggende bestemmingsplan is een uitwerking van de vastgestelde bouwvelop, op basis waarvan een realisatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar. Daarmee valt Q4 fase binnen categorie 2. De gemeente respecteert de gemaakte afspraken in de realisatieovereenkomst. Op 15 december 2010 heeft de gemeenteraad de bouwvelop vastgesteld. Dit bestemmingsplan is een planologische juridische uitwerking van de bouwvelop en de gemaakte afspraken in de realisatieovereenkomst.

Horecabeleidsplan 'Ontwikkelingsrichting horecasector'

In januari 2007 is het horecabeleidsplan 'Ontwikkelingsrichting horecasector' afgerond. In het horecabeleidsplan wordt een beeld geschetst van de horecastructuur in de binnenstad van Venlo. De Maaskade maakt deel uit van het 'variétégebied', waar een ruime keuze aan bijzondere horeca mogelijk dient te zijn.

Het toeristisch en recreatief beleid van de gemeente Venlo richt zich op het uitbouwen en versterken van het dagtoeristisch aanbod, de aantrekkelijke winkelstad, het culturele aanbod en voorzieningen in het stedelijk centrum. Het speerpunt voor de ontwikkeling van toeristische mogelijkheden ligt op het thema 'stad aan de Maas', met de nadruk op het benutten van de groene en blauwe omgeving. De aantrekkende werking van het stedelijk centrum op de omgeving en toeristen die in de nabijheid van Venlo verblijven, dient hoog te zijn. De binnenstad als geheel is het toeristisch kerngebied van de gemeente Venlo.

Als aanvulling hierop zal Q4 in een kleinschaliger aanbod gaan voorzien dat gecombineerd wordt met culturele functies, kooptoeisme en waterrecreatie. Tot dit doel is op de beide hoeken van het bouwblok 'aan de stadsmuur' een gemengde bestemming opgenomen, waardoor er in de panden horeca gevestigd kan worden.

Cultuur Manifest!

Cultuur kan dienen als aanjager van stedelijke vernieuwing en stadseconomie en in het bijzonder van de herontwikkeling van Q4. Cultuur moet in zijn algemeenheid deel uitmaken van Q4. Uitgangspunt daarbij is een flexibel beleid. Het doel is om van Q4 weer een levendige, bruisende wijk te maken; cultuur kan de aanjager zijn van dit proces. Q4 heeft alles in zich om een broedplaats te worden voor kunstenaars, kunstbemiddelaars en ondernemers en voor aantrekkelijk binnenstedelijk wonen. Een en ander wordt nog eens bevestigd door het door de gemeenteraad aangenomen 'Cultuur Manifest!'.

In het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is voor Q4 een stedelijk centrum-woonmilieu beoogd, met uitzondering van sommige delen die als rand-centrumgebied kunnen worden betiteld. Het stedelijk centrum-woonmilieu wordt gekenmerkt door een hoge bebouwingsdichtheid, gesloten blokbebouwing, een grote variatie in woningtypo-

logieën en architectuur en een sterke mate van menging. Het wonen boven winkels, alsmede aan huisgebonden bedrijfjes en beroepen, dient als uitgangspunt te worden gehanteerd.

Detailhandelsnota 2006-2015

De gemeenteraad van Venlo heeft het college van Burgemeester en Wethouders in 2004 opdracht gegeven om een detailhandelsbeleid op te stellen, inclusief een visie op de meest wenselijke ontwikkeling van de detailhandelstructuur in Venlo. Hierbij is ingezet op een toekomstvisie voor de binnenstad van Venlo, de stadsdeelcentra in Ble- rick en Tegelen, de thematisch, perifere concentratie 't Trefcenter en het perspectiefvol aanbod op buurt- en wijkniveau.

Hierbij moet de binnenstad van Venlo voor de gehele gemeente een centrumfunctie vervullen, zowel als het gaat om winkelen, als cultuur, uitgaan en vermaak. De binnen- stad wordt gezien als centrale ontmoetingsplek voor de gehele gemeente maar heeft daarnaast ook een belangrijke gemeentete overstijgende functie, zowel voor de regio als voor het Duitse achterland. Dit internationale karakter kan één van de troeven van de binnenstad zijn.

Met de herontwikkeling van Q4 wordt de volgende fase in de binnenstadverbetering in gang gezet. Samen met de invulling van het Maasboulevardproject, wordt hiermee de onderscheidendheid vergroot ten opzichte van de bestaande binnenstad én ten opzich- te van concurrerende (binnen)steden in Nederland en Duitsland

3.4 Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied, gelegen binnen het wijkontwikkelingsgebied Q4, versterkt het centrumgebied van Venlo en past hiermee binnen de gemeentelijke ambi- ties.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Op de bodemkwaliteitskaart Venlo 2010 is aangegeven dat de bodemkwaliteit voor het gehele plangebied voldoet aan de norm voor woondoeleinden. Hieruit kan geconcludeerd dat de ondergrond onverdacht is voor bodemverontreiniging. Derhalve heeft de gemeente Venlo op 23 maart 2010 een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven voor het zuidelijk deel van het plangebied. Het betreft hierbij de openbare ruimte rondom het voormalig stadskantoor.

Binnen het plangebied bevonden zich echter nog twee locaties waarvan, op basis van historisch onderzoek, is gebleken dat er mogelijk bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Deze locaties zijn gesitueerd ter plaatse van het parkeerterrein (van het voormalige gemeentekantoor) aan het Maasschrikkel. Voor deze locaties is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waaruit naar voren is gekomen dat beide locaties niet noemenswaardig zijn verontreinigd. De locatie is derhalve geschikt bevonden voor woondoeleinden.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.2 Geluid

4.2.1 Weg- en railverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone. Door K+Adviesgroep b.v is hiertoe een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten optredende geluidbelastingen ter plaatse van de nieuwe situaties in het kader van de Wet Geluidhinder. De rapportage, d.d. november 2011, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat in het kader van de Wet geluidhinder vanwege railverkeerslawaaï van de spoorlijn Eindhoven-Venlo (spoortraject 795) de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde is, o.a. financieel gezien, niet realistisch.

Ten gevolge van railverkeerslawaaï dient het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde van de geluidsbelasting te verlenen. Voor het voorliggend initiatief is derhalve bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om hogere waarde voor de geluidsbelasting op de gevels verzocht. De maximale grenswaarde van 68 dB voor woningen wordt niet overschreden. De hoogste berekende geluidsbelasting bedraagt 61 dB. Omdat de woning aan de eisen van de Wet Geluidhinder en aan de in de beschikking hogere waarde gestelde voorwaarden voldoet, kan worden gesteld dat er sprake is van een redelijk woon- en leefklimaat en derhalve een goede ruimtelijke ordening in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Tot slot dient in het kader van de, in een later stadium in te dienen, omgevingsvergunning voor het bouwen alsnog een akoestisch onderzoek te worden verricht om de binnenwaarde van de geluidsbelasting te berekenen, waarmee in de bouwtechnische uitwerking rekening moet worden gehouden.

4.2.2 Industrielawaai

In het kader van de Wet milieubeheer zijn de eisen ten aanzien van de geluidemissie wettelijk vastgelegd. Om inzicht te verkrijgen in de geluiduitstraling alsmede de trillingsoverdracht van het poppodium is door Peutz een Uitgangspuntennotitie Bouwfysica, Akoestiek en Brandveiligheid opgesteld, d.d. 13 augustus 2012. In dit rapport is advies versterkt ten aanzien van de te hanteren uitgangspunten en prestatie-eisen voor alle bouwfysische, akoestische en brandveiligheidsaspecten, dit als aanvulling op én verdieping van het bestaande (technische) Programma van Eisen. De rapportage is als bijlage opgenomen.

Op basis van de onderstaande uitgangspunten en voorgestelde maatregelen vormt het poppodium akoestisch geen belemmering. Voor de nachtperiode zijn de eisen aan de geluidemissie naar de verblijfsruimten van aangrenzende woningen vastgesteld op:

- Grote zaal $D_{A,house} > 88 \text{ dB(A)}$
- Popcafé en oefenruimten $D_{A,pop} > 85 \text{ dB(A)}$

De eisen aan de geluidemissie naar de gevels van de omliggende woningen bedragen tenminste:

- Grote zaal $D_{A,house} > 73 \text{ dB(A)}$
- Popcafé en oefenruimten $D_{A,pop} > 70 \text{ dB(A)}$

Om de vereiste geluidsisolatie te kunnen bereiken worden de onderstaande constructie massa's geadviseerd:

- 300 mm massief beton voor de vloer en wanden van de grote zaal
- Circa 800 kg/m² voor het betondak van de grote zaal
- 400 kg/m² voor de gevel die grenst aan de woningen.

4.2.3 Conclusies

Voor het planvoornemen zijn geen akoestische belemmeringen aanwezig voor zowel wegverkeerslawaai als industrielawaai.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is echter niet bij voorbaat van toepassing bij het voorliggend initiatief. Tot dit doel is door DGMR een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. Hieruit is geconcludeerd dat de grenswaarden niet worden overschreden.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (hiertoe worden onder andere woningen gerekend) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

De gemeente Venlo heeft hiertoe het beleidsplan 'Externe Veiligheid Venlo 2012-2015' opgesteld. Dit beleidsplan is opgesteld om een duidelijk kader te geven voor het omgaan met externe veiligheid in Venlo. Van belang voor dit beleidsplan zijn de (grootschalige) ruimtelijke ontwikkelingen in de buurt van de aanwezige risicobronnen. Hierbij is de ontwikkeling van Q4 opgenomen als mogelijk spanningsgebied met betrekking tot externe veiligheid. Dit vanwege het feit dat de ontwikkeling van Q4 een gedifferentieerde herstructureringsopgave betreft met renovatie en nieuwe onderdelen waaronder nieuwe woningen, in de vorm van stadswoningen en appartementen, alsmede kleinschalige woon/werkcombinaties.

In de toenmalige situatie bood het stadskantoor op deze locatie ruimte voor circa 800 tot 900 medewerkers. Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in de realisatie van 12 grondgebonden woningen, 47 appartementen, 18 wooneenheden (zorgwoningen) en circa 490 m² commerciële ruimte. Het poppodium en het bedrijfsverzamelgebouw vallen eveneens binnen het plangebied.

Het verdient de voorkeur in groepsrisicobeschouwingen de dagen de nachtperiode afzonderlijk te beschouwen. De aanwezigheid per gebruiksfunctie kan in de tijd namelijk sterk verschillen. In woningen zijn bewoners zowel overdag als 's nachts grotendeels aanwezig, maar kantoren zijn meestal alleen overdag bezet. In de onderstaande tabel zijn de normeringen uit de 'Handreiking verantwoordingsplicht' weergegeven, waarin een nadere detaillering in de dag- en avondperiode is opgenomen met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

Programma 't Schrikkel (Q4, fase 2)	Normering	Aanwezigheidspercentage	
		dag	nacht
12 Grondgebonden woningen	2,4 per woning	14,4	28,8
47 Appartementen	2,4 per woning	56,4	112,8
18 Wooneenheden (zorg)	2,4 per woning	21,6	43,2
490 m ² Commerciële ruimte	1 werknemer (bezoeker) per 30 m ²	16,3	0
2.100 m ² Bedrijfsverzamelgebouw	1 werknemer (bezoeker) per 30 m ²	70	0
1.910 m ² Poppodium	760 personen (PVE poppodium)	0	760
		178,7	944,8

Uit het bovenstaande komt naar voren dat ten opzichte van de dagperiode de persoonluchtheid afneemt van circa 900 personen naar 179 personen. Echter, in de avondperiode vindt een toename plaats van 945 personen ten opzichte van de toenmalige situatie.

Uit een inventarisatie van de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat de onderstaande risicobronnen voor het plangebied relevant kunnen zijn. Hierna wordt het risico bepaald en de consequenties hiervan voor het ruimtelijk besluit.

Bevi-inrichtingen

Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 500 meter, bevindt zich het spoorwegemplacement Venlo. Dit is een risicovolle inrichting met een invloedsgebied van 3.000 meter in verband met de gerangeerde gevaarlijke stoffen op het emplacement. Voor het emplacement is door ingenieursbureau Oranjewoud/SAVE in 2004 een kwantitatieve risicoanalyse verricht. Uit de rapportage blijkt dat het emplacement geen PR 10⁻⁶ kent. Ten aanzien van het groepsrisico van het emplacement is geen sprake van overschrijding van de oriëntatiewaarde. Door de ontwikkeling van het plangebied is in dit geval eveneens geen sprake van een toename van het groepsrisico, aangezien het plangebied zich buiten de 10⁻⁸-contour bevindt.

Hoewel er geen sprake is van belemmeringen vanuit externe veiligheid dient formeel gezien voor elk nieuw ruimtelijk plan binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting, de verantwoordingsplicht ingevuld te worden. Deze verantwoording is als bijlage aan deze rapportage toegevoegd.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas

Op circa 80 meter van het plangebied ligt de Maas. Ter vaststelling van de risicocontouren als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de Maas is gebruik gemaakt van de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland. De totale verkeersintensiteit ter plaatse bedraagt 34.813 schepen per jaar (beroepsvaart). Uit de risicoatlas blijkt dat over het deel van de Maas ter plaatse van Venlo brandbare gassen en vloeistoffen worden vervoerd.

Over het deel van de Maas bij Venlo is geen plaatsgebonden risicocontour PR10⁻⁶, PR10⁻⁷ en 10⁻⁸ berekend. Dit geldt zowel voor de positie gemeten ten opzichte van het midden van de rivier, als gemeten ten opzichte van de oever. Vanuit het groepsrisico geldt een verantwoording van het groepsrisico voor deze vaarweg. Hierbij wordt de vuistregel aangehouden dat binnen de waterlijn van de Maas geen nieuwe bestemmingen morgen worden toegestaan en binnen 25 meter vanaf de waterlijn en in de uiterwaarden (het plasbrandaandachtsgebied) niet of met terughoudendheid gebouwd mag worden. Tot slot dient het groepsrisico verantwoord te worden indien in het invloedsgebied (175 meter) van de Maas ontwikkelingen voorkomen. Aangezien het voorliggend initiatief naar verwachting voorziet in een afname van de (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van deze vaarweg is het niet te verwachten dat het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde uitkomt. Een nader onderzoek is derhalve naar verwachting niet noodzakelijk.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het spoortraject Venlo-Eindhoven en het spoortraject Venlo-Nijmegen, waarbij alleen op het spoortraject Venlo-Eindhoven vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het invloedsgebied van deze transportas bedraagt circa 300 meter (afgeleid uit het (concept) rekenprotocol Vervoer Gevaarlijke stoffen per spoor). Aangezien het voorliggend initiatief is gesitueerd op circa 400 meter van deze transportas is nader onderzoek echter niet noodzakelijk.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009).

In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukenmerken 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 ruimtelijke plannen. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het voorliggend initiatief behoort tot het omgevingstype 'gemengd gebied', waarbij in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijvigheid aanwezig is die hinder veroorzaakt.

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied zelf betreft een sterke functiemenging met betrekking tot de ontwikkeling van woningen, winkels, parkeervoorzieningen en activiteiten op het gebied van cultuur, sport en recreatie. Binnen het plangebied zijn alleen ontwikkelingen toegestaan in milieucategorie 1 en 2.

De realisatie van het poppodium is hierbij ingedeeld in milieucategorie 2. Dit betekent concreet een richtafstand van 10 meter met betrekking tot het aspect geluid. Het poppodium bevindt zich naast theater 'De Maaspoort', theater 'De Luif' en de omliggende woningen. Voor deze geluidgevoelige bestemmingen is het belangrijk om hinder door muziek, dansen en springen te voorkomen of te beperken. Om te voorkomen dient derhalve een akoestisch onderzoek te worden verricht naar de geluiduitstraling volgens de voorschriften van het Activiteitenbesluit.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Water

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is navolgende watertoets opgesteld. De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving) worden in de volgende subparagrafen beschreven in de soorten van water die in het plangebied aanwezig zijn.

4.7.1 Beleidslijn Grote Rivieren

In de afgelopen eeuwen is veel ruimte aan de rivier ontnomen, met het gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen dijken die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en de economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Als een overstroming zou plaatsvinden, zijn de gevolgen enorm. Deze kwetsbaarheid van ons land, samen met de ongunstige verwachtingen over klimaatveranderingen en zeespiegelrijzing, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet hebben.

Mede op basis van de resultaten van de evaluatie en ervaringen in de praktijk is besloten om de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier aan te passen. De nieuwe Beleidslijn Grote rivieren biedt meer ontwikkelingsmogelijkheden voor initiatieven die een positief effect hebben voor het rivierbeheer en voor de ruimtelijke en economische kwaliteit van het betreffende gebied. Het uitgangspunt van de Beleidslijn Grote rivieren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater, onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden, en het bieden van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor overheden om te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening.

De Beleidslijn Grote rivieren heeft als doelstellingen:

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

Het afwegingskader in deze beleidslijn is bedoeld om te kunnen beoordelen of activiteiten kunnen plaatsvinden in het rivierbed, en zo ja, onder welke voorwaarden. De beleidslijn zelf is geen instrument om actief rivierverruiming uit te voeren. Daarvoor bestaan andere kaders en procedures. Wel biedt het afwegingskader mogelijkheden voor initiatieven om binnen de gestelde voorwaarden rivierverruimende maatregelen uit te voeren. De Beleidslijn Grote rivieren is het kader voor beoordeling van initiatieven in het rivierbed. Daarbij wordt uitgegaan van een integrale afweging. Het toepassingsgebied van de Beleidslijn grote rivieren omvat het gehele rivierbed, waarvoor de vergunningsplicht ingevolge artikel 1a van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) van toepassing was (de Wbr is inmiddels deels opgenomen in de Waterwet).

Het toepassingsgebied volgens de beleidslijn maakt onderscheid in een stroomvoerend regime, waterbergend regime en Wbr art. 2a-gebieden. Een deel van het plangebied is gelegen in het gebied waarop artikel 2a Wbr van toepassing is. Bij de gebieden waarop artikel 2a van de Wbr van toepassing was, hoeft niet te worden getoetst aan de Beleidslijn grote rivieren. Dit zijn gebieden die weliswaar deel uitmaken van het rivierbed, maar waar geen vergunningplicht inzake de Waterwet op rust. Het bouwen binnen een artikel 2a Wbr gebied geschiedt op eigen risico en verantwoordelijkheid. Bij hoogwater kan eventuele schade niet op het Rijk verhaald worden. De waterkering is eveneens gelegen buiten het plangebied. De beschermingszone t.b.v. deze waterkering valt wel gedeeltelijk binnen het plangebied en wordt nader behandeld in paragraaf 4.7.6.

4.7.2 Waterbeheersplan

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' van Waterschap Peel en Maasvallei (IWBP) beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap gedurende de planperiode 2010- 2015. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering.

Bij de integrale afwegingen zijn er een aantal leidende principes: veiligheid, integraal waterbeheer, duurzaamheid, water als medeordenend principe, niet afwentelen op anderen, omgevingsgericht werken, geen verslechtering en doelmatig en effectief. Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staan hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Tevens is de Keur van het Waterschap Peel en Maasvallei van toepassing voor het planvoornemen. De Keur is een verordening met de regels die het Waterschap Peel en Maasvallei hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken.

4.7.3 Integraal Waterplan Venlo

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

- Lang vasthouden, langzaam afvoeren.
- Schoon maken, schoon houden.
- Zichtbaar en aantrekkelijk, functioneel.
- Hemelwater als duurzame bron.
- Proces en zorg.

Bij elk ambitieniveau passen voor elk stroomgebied maatregelen. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met deze vijf sporen. Bij nieuwe ontwikkelingen streeft de gemeente Venlo naar het afkoppelen van de hemelwaterafvoer, waarbij zoveel mogelijk water in of nabij het plangebied wordt geïnfiltreerd en door middel van de te realiseren berging de negatieve effecten (wateroverlast) van piekbuien wordt voorkomen.

De benodigde ruimte (berging) voor infiltratievoorzieningen hangt af van het aandeel verhard oppervlak, het aantal en de omvang van de (woon)bebouwing, de grondwaterstand en de doorlatendheid van de bodem. De afvoer van hemelwater naar infiltratievoorzieningen vindt bij voorkeur bovengronds plaats.

De voorwaarden voor de omgang met hemelwater voor uitbreiding van bestaande bebouwing en verharding is weergegeven in de beslisboom afkoppelen. Binnen de bestemmingen wordt water, waterberging en waterinfiltratie mogelijk gemaakt.

Het nieuwe ontwikkelingsplan bevat geen grote wijzigingen ten aanzien van verharde oppervlakken ten opzichte van de bestaande situatie. Uitgangspunt bij het ontwikkelingsplan Q4 fase 2 is afkoppelen, berging en infiltratie van het hemelwater op eigen terrein, tenzij uit nader onderzoek blijkt dat dit onmogelijk dan wel ondoelmatig is. In dat geval in het uiterste geval behoort onder voorwaarden afvoer van overtollig hemelwater via de gemeentelijke riolering tot de mogelijkheden.

4.7.4 Gemeentelijk Rioleringsplan

In het vastgestelde gemeentelijk rioleringsplan geeft de gemeente Venlo niet alleen aan hoe invulling wordt gegeven aan de zorgplicht voor het afvalwater maar ook wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de nieuwe zorgplicht voor het hemelwater en grondwater. In dit GRP+ worden een zevental doelen geformuleerd, waarlangs de afval-, hemel- en grondwatertaken worden omschreven.

- Inzamelen en transporteren van afvalwater
- Regenwater gecontroleerd afvoeren
- Verbeteren van de oppervlaktewaterkwaliteit
- Voorkomen van (grond)wateroverlast
- Voorkomen van andere vormen van overlast
- Doelmatig beheer en onderhoud
- Bewustwording duurzaam waterbeheer.

De relatie met de ruimtelijke ordening is voornamelijk gelegen in de omgang met hemelwater. Voor nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen geldt dat deze op een waterneutrale wijze dienen te worden gerealiseerd. Kort gezegd dient hiertoe het hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse (waar het valt) te worden geborgen en zoveel mogelijk in de bodem te worden geïnfiltreerd. In het gebied is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Langs de Maas is een transportriool in beheer van het Waterschapsbedrijf Limburg gelegen. De beschermingszone is 2,5 meter aan weerszijden van de leiding.

4.7.5 Bodem en grondwater

Uit de bodemkaart van Nederland (kaartblad 52 oost, Venlo) blijkt dat het plangebied niet geheel gekarteerd is. De wel gekarteerde gronden betreft "bebouwd". Op de Bodemkaart is tevens de grondwaterstand weergegeven in 7 klassen, de zogenaamde grondwatertrappen. Deze geven een globale aanduiding van het niveau van fluctuatie van het grondwater aan. Op de bodemkaart van Nederland is (een deel van) het plangebied aangegeven. Op basis van de bodemkaart zijn geen grondwatertrappen in het plangebied aanwezig.

Uit de Blauwe waardenkaart, behorende bij het POL, is af te lezen dat het plangebied is gelegen in de "Venloschol". Sinds januari 2008 is de Venloschol in Provinciale Milieu-Verordening (PMV) aangewezen als boringsvrije zone en geldt er tevens een boorverbod, weliswaar met ontheffingsmogelijkheid. De boringsvrije zone Venloschol is ingericht om te voorkomen dat de in het gebied aanwezige (beschermende) kleilaag wordt doorboord en daarmee het onderliggende kwalitatief hoogwaardige grondwater kans loopt op vervuiling. Het betreft hier echter geen absoluut verbod.

4.7.6 Kades (waterkering)

De kades langs de Maas die zijn aangelegd in het kader van de bescherming tegen hoogwater zijn binnen het kader van onderhavig bestemmingsplan juridisch geregeld. Dit betekent dat er een beschermingszone van 40 meter in acht dient te worden genomen, gerekend vanaf de buitenzijde van de kademuur, of indien sprake is van een groene kade, gemeten vanuit de teen van de groene kade. De beschermingszone van de kades is in dit bestemmingsplan opgenomen met een dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. Het betreft een kademuur aan de Maasboulevard en de Maaskade ter hoogte van het gebied Q4. De kademuur zelf valt buiten het plangebied. Binnen deze beschermingszone mag gebouwd worden overeenkomstig de van toepassing zijnde bestemming, mits voorafgaand toestemming is verstrekt door de beheerder van de kades (Waterschap).

4.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

4.8.1 Beschermde natuurgebieden

Door Croonen Adviseurs is een quickscan flora en fauna verricht. De rapportage, d.d. 27 maart 2012, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld. Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets (Natuurbeschermingswet 1998).

4.8.2 Beschermde soorten

De aanwezigheid van vleermuizen in het onderzoeksgebied kan echter niet worden uitgesloten, derhalve is door Croonen Adviseurs een aanvullend vleermuisonderzoek verricht. Dit onderzoek is reeds afgerond en de desbetreffende rapportage, d.d. 20 november 2012, is aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna is een samenvatting opgenomen.

Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd door te zoeken naar foeragerende en zwermen-de vleermuizen. Eveneens is er onderzoek verricht naar paarterritoria en verblijfplaatsen. Daarbij zijn de richtlijnen voor het inventariseren van vleermuizen gevolgd, die zijn opgesteld door het Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging en Gegevensautoriteit Natuur: 'Vleermuisprotocol 2012, februari 2012'. Middels een zestal veldbezoeken, conform het Vleermuisprotocol 2012, is geconcludeerd dat op basis van het uitgevoerde vleermuisonderzoek in alle redelijkheid kan worden gesteld dat de voorgenomen plannen weinig of geen invloed zullen hebben op de in het plangebied en/of directe omgeving aanwezige paarverblijfplaatsen en foerageergebied.

4.8.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied zijn ten aanzien van het aspect flora en fauna.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

4.9.1 Rijks- en gemeentelijke monumenten

Rijksmonumenten zijn panden die van rijkswege beschermd zijn en waarvan de bescherming geregeld is in de Monumenten wet. De gemeentelijke monumenten worden beschermd middels gemeentelijke wetgeving. Het doel van deze bescherming is de instandhouding van monumentale en cultuurhistorische waarden. Voor iedere wijziging aan een beschermd monument zowel binnen als buiten moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd (monumentenvergunning zit in omgevingsvergunning) en in bepaalde gevallen ook een omgevingsvergunning voor het bouwen (voorheen bouwvergunning). Bij sommige restauraties worden rijks- of gemeentelijke subsidies verleend.

In het plangebied is een rijksmonument aanwezig, namelijk de St. Jacobskapel. Via een aanduiding is het behoud en de bescherming van dit rijksmonument geborgd in de regels behorende bij de van toepassing zijnde bestemming Gemengd 2. Gemeentelijke monument(en) zijn in het plangebied niet aanwezig.

4.9.2 Archeologie

Op 16 januari 1992 kwam te Valletta het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed tot stand (Verdrag van Malta). Dit verdrag is vervolgens op nationaal niveau geïmplementeerd, met name door de Monumentenwet 1988 te herzien. De wijzigingswet die dit mogelijk maakte, de zogenaamde Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wamz is gebaseerd op dezelfde uitgangspunten als het verdrag van Malta (primair een behoud van archeologische resten in de bodem, vroegtijdig rekening houden met het aspect archeologie bij ruimtelijke ontwikkelingen, en het 'verstoorder betaalt' principe).

Als gevolg van de herziene Monumentenwet 1988 hebben gemeenten een kerntaak bij de uitvoering van de archeologische monumentenzorg. Archeologie is een verplicht onderdeel geworden van ieder bestemmingsplan. Bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, of bij afwijkingen op bestaande plannen, dient de gemeente aan te geven welke archeologische waarden er in de bodem verwacht worden en hoe men met deze waarden om zal gaan. Op basis hiervan kunnen gemeenten bij de verlening van omgevingsvergunningen eisen stellen met betrekking tot het aspect archeologie.

Ten behoeve van het gemeentelijk archeologiebeleid heeft archeologisch Adviesbureau RAAP in opdracht van de gemeente Venlo een archeologische verwachtingskaart opgesteld. De binnenstad van Venlo, waaronder ook het gebied Q4, heeft ingevolge deze verwachtingskaart een 'zeer hoge archeologische verwachting'.

De archeologische beleidskaart maakt het mogelijk om de archeologische waarden volwaardig mee te laten wegen in het bestemmingsplan, zo ook in het bestemmingsplan 't Schrikseel Q4 fase 2'. De kaart geeft inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten in de gemeente. Daarnaast zijn de gebieden die archeologisch 'leeg' zijn (diep verstoorte gebieden, gebieden die inmiddels volledig onderzocht zijn) nauwkeurig geïventariseerd en op kaart gezet. Uit de beleidskaart blijkt dat reeds grote delen van de (historische) binnenstad zijn verstoord. De gemeente Venlo vindt het daarom belangrijk om zorgvuldig om te gaan met de – archeologisch gezien - nog wel waardevolle delen.

Voor het gebied aan de stadsmuur is een nader archeologisch onderzoek verricht, de rapportage, d.d. is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Uit dit nadere onderzoek zijn de juiste contouren van de stadsmuur zichtbaar geworden en op kaart vastgelegd. Behoud en bescherming van deze stadsmuur wordt vanuit archeologisch oogpunt noodzakelijk geacht. Om deze stadsmuur te behouden is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' toegevoegd.

Voor het gebied van het voormalige stadskantoor Kwietheuvel volgt in het 4^e kwartaal 2012 nog een archeologisch vervolgonderzoek voor een tweetal locaties. De resterende delen in dit gebied zijn vanuit het verleden reeds verstoord door o.a. de aanwezigheid van diepe kelders. Archeologisch zijn deze gebieden 'leeg' en is daardoor een nadere bescherming in dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Voor het gebied van het voormalige stadskantoor hoek Peperstraat-Kwietheuvel vindt voor een locatie nog een archeologisch vervolgonderzoek plaats. De resterende delen in dit gebied zijn vanuit het verleden reeds verstoord door o.a. de aanwezigheid van diepe kelders. Archeologisch zijn deze gebieden 'leeg' en is daardoor een nadere bescherming in dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Voor de hierboven vermelde archeologische vervolgonderzoeken wordt momenteel een programma van eisen opgesteld.

5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

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

De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden 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 regels.

Bij het opstellen van de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Q4'. Wel zijn de regels aangepast aan de huidige wet- en regelgeving, zoals SVBP2008 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De regels van dit bestemmingsplan bestaan, conform SVBP2008, uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.2 Systematiek van de regels

5.2.1 Inleidende regels

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

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven over hoe gemeten moet worden.

5.2.2 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 het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het bouwen heeft verleend welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

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. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

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 omgevingsvergunning voor het bouwen sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld.

De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

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

Het gaat hier om afwijkingbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. afwijkingsbevoegdheden 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.

Afwijken van de gebruiksregels

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

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

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een omgevingsvergunning gebonden te worden. In dit bestemmingsplan is dit niet aan de orde.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In dit bestemmingsplan is dit niet aan de orde.

Wijzigingsbevoegdheden die gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

5.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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 bouwregels

Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen

Er is een algemene regeling met betrekking tot ondergronds ruimtegebruik opgenomen, waarbij kelderruimten en dergelijke in een bouwlaag onder gebouwen direct mogelijk worden gemaakt. Daar waar bovengronds gebouwd mag worden zijn ook ondergrondse bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat er in verband met daglichttoetreding ondergronds 15 m² extra is toegestaan ten opzichte van bovengronds. Het oppervlakte van ondergrondse bouwwerken telt niet mee bij de bepaling van het aantal m² aan (bij)gebouwen op een perceel. Natuurlijk dient altijd voldaan te worden aan de eisen van het bouwbesluit (lichttoetreding en dergelijke).

Voor ondergronds bouwen dat dieper gaat dan één bouwlaag onder de grond dient een afwegingsmoment plaats te vinden (via een binnenplanse afwijking). Dit om eventuele negatieve neveneffecten (bijvoorbeeld wat betreft waterstromen en aantasting van archeologische waarden) te voorkomen.

Bestaande afstanden en andere maten

Doordat is gekozen voor een standaardregeling voor de (bebouwde) 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 ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

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.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling wordt aangegeven wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan. De specifieke gebruiksregel, zoals deze kan worden opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen is aanvullend op de algemene gebruiksregel van het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan.

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

De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid 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.

5.2.4 Overgangs- en slotregels**Overgangsbepalingen**

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.

5.3 Beschrijving per bestemming**Cultuur en Ontspanning**

Deze gronden zijn bestemd voor het poppodium en gericht op activiteiten met betrekking tot vermaak en ontspanning, waaronder podiumkunsten en/of muziek- en dansscholen en oefenruimten. Daarnaast zijn de gronden ook bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen. Horeca en detailhandel zijn ondergeschikt en ten dienste van de podiumkunsten toegestaan. Andere toegelaten functies zijn wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen en laden en lossen.

Het hele bestemmingsvlak is bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven.

Gemengd – 1

Binnen deze bestemming is ruimte voor diverse functies: detailhandel (uitsluitend op de begane grond), bedrijven in de categorieën A en B (uitsluitend op de begane grond), dienstverlening (uitsluitend op de begane grond), kleinschalige kantoren met baliefunctie (uitsluitend op de begane grond), horeca in de categorie 1 en 2 (uitsluitend op de begane grond), wonen, aan huis gebonden beroepen en bedrijven, en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ondergeschikt zijn ook toegestaan wegen en paden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Voor de functie wonen is wel expliciet geregeld dat de begane grond voor maximaal 50% ten behoeve van wonen mag worden gebruikt. Indien de gronden namelijk uitsluitend voor wonen gebruikt zouden worden, zou dit ten koste kunnen gaan van de diversiteit en de levendigheid van het gebied.

Het hele bestemmingsvlak is bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte is aangeduid. Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

Gemengd – 2

De gronden van de St. Jacobskapel en de aangrenzende bebouwing zijn binnen deze bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming is ruimte voor diverse functies: bedrijven in de categorieën A en B, maatschappelijk, dienstverlening, kantoren zonder baliefunctie en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ondergeschikt zijn ook toegestaan wegen en paden, groenvoorzieningen, en parkeervoorzieningen. Een rijksmonument (St. Jacobskapel) is aangeduid. Het hele bestemmingsvlak is bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte is aangeduid.

Verkeer - Verblijf

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' is van toepassing op de wegen, paden en pleinen binnen het plangebied. Deze wegen zijn bedoeld voor een beperkte hoeveelheid bestemmingsverkeer en hebben hoofdzakelijk een verblijfsfunctie. Uitgangspunt is een globale en ruime bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Hierdoor is herstructurering van wegen in de toekomst mogelijk, zonder het bestemmingsplan aan te passen. Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' zijn wegen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie toegestaan, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, maar ook overige functies zoals groenvoorzieningen, straatmeubilair, voorzieningen van algemeen nut, kunstwerken en waterlopen, waterpartijen en waterbergingen. Binnen de bestemming kunnen tevens evenementen plaatsvinden.

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' is wonen, in de vorm van grondgebonden woningen, gestapelde woningen, boven- en benedenwoningen en waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 4 personen) toegestaan aan huis gebonden beroepen en bedrijven, maar ook tuinen, erven en onbebouwde erven, waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen, wegen en paden, groenvoorzieningen, en parkeervoorzieningen.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - open binnenruimte' is uitsluitend bebouwing ten behoeve van (halfverdiepte) parkeervoorzieningen toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m. De locatie van een onderdoorgang is aangeduid. De ruimte boven de parkeervoorzieningen dient open en vrij van bebouwing te zijn.

Woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte is aangeduid. Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van aan huis gebonden beroepen en bedrijven. Met een omgevingsvergunning kan een bed and breakfast worden toegestaan.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de te doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Algemeen

Doel van de ontwikkeling is gericht op transformatie tot een veilige, levendige binnenstedelijke woonwijk met culturele accenten. De herontwikkeling van de wijk Q4, draagt bij aan het verbreken van ruimtelijke barrières. De bestaande barrières zorgen voor een belemmering van de gebruik- verblijfskwaliteit alsook de sociale veiligheid.

Het programma dat ontwikkeld zal worden op deze locatie past binnen de kaders van het WOP+. De woningen zijn voorzien in de dynamische woningbouwplanning van de gemeente Venlo. Daarnaast bestaat het plan uit een behoorlijke variatie in de oppervlakten van de woningen variërend van 76 tot 198 m². Hierdoor kunnen verschillende doelgroepen worden aangesproken. De realisatie is voorzien tussen 2013 en 2016.

De bestemming cultuur en ontspanning wordt ingevuld door het Poppodium. Het Poppodium wordt ontwikkeld in Q4 omdat de culturele functies van het Poppodium een waardevolle bijdrage leveren aan de beoogde levendigheid en sfeer van Q4. Daarnaast schrijft het gemeentelijk beleid voor om de lokalisering van deze culturele functies in het hart van de stad te realiseren

6.1.2 Uitvoerbaarheid

Het project Q4 omvat koop- verkoop en renovatie van bestaand vastgoed, maar ook nieuwbouw van woningen, winkels, parkeergarages, poppodium en inrichting openbare ruimte. De gemeente investeert in de verwerving en het bouw- en woonrijp maken van het terrein (grondexploitatie). De kosten die gemaakt worden, om te komen tot bouw- en woonrijpe grond, zijn voor rekening van de gemeente. De gemeentelijke kosten worden gedekt uit grondverkoop en subsidies/bijdragen van overheden en heeft een hiermee een sluitend resultaat.

6.1.3 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien:

- Het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
Met betrekking tot onderhavig bestemmingsplan geldt dat de gronden in gemeentelijk eigendom zijn en kostenverhaal is geregeld via gronduitgifte.
- Het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
Bepaling fasering / tijdvak niet aan de orde, gemeente kan zelf bepalen wanneer grond word verkocht.
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is;
De werken worden door de gemeente Venlo uitgevoerd en daarmee is de uitwerking hiervan geborgd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van grondverkoop door de gemeente, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd te worden met het waterschap en met die diensten van de provincie en het Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in geding zijn. De binnengekomen reacties zijn samengevat en beantwoord in het eindverslag vooroverleg, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen

6.2.2 Ter inzage legging

Naar aanleiding van de wijzigingen zoals benoemd in het eindverslag vooroverleg en enkele ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast en is de status veranderd naar 'ontwerp'. Het ontwerpbestemmingsplan "t Schrikkel (Q4, fase 2)' heeft vervolgens de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Het bestemmingsplan heeft hierbij gedurende een periode van 6 weken, van 1 november tot 13 december 2012, ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is inhoudelijk beoordeeld en ongegrond verklaard. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijze en enkele ambtshalve aanpassingen, is het bestemmingsplan aangepast.

6.2.3 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan "t Schrikkel (Q4, fase 2)' in haar vergadering van 27 februari 2013 gewijzigd vastgesteld.