



Bestemmingsplan Océ en omgeving

Vastgesteld, 17 december 2008



Gemeente Venlo

Bestemmingsplan - Océ en omgeving -

Toelichting - Voorschriften - Plankaart

Rapportnummer: 211x00454

Datum: 3 november 2008

Contactpersoon
opdrachtgever: de heer S. van den Hoogen, de heer. G. Meerts

Projectteam BRO: de heer drs. F. Janssen, de heer drs. P. Gerards

Concept: 01 februari 2006
06 maart 2006
25 juli 2006

Voorontwerp: 18 december 2006

2 mei 2007
18 juli 2007
Ontwerp: 23 mei 2008

Vaststelling:

Trefwoorden: Bestemmingsplan, Venlo, , Océ, Venlo-Noord, bedrijvigheid. beheersplan

Beknopte inhoud: Bestemmingsplan ten behoeve van het plangebied Océ en omgeving. Middels het bestemmingsplan wordt een actuele planologisch-juridische regeling toegepast op het plangebied. Tevens wordt de geluidcontour voor Océ in het bestemmingsplan geregeld, waardoor het bedrijf als artikel 2.4. instelling kan gaan functioneren.

BRO Tegelen
Venloseweg 2
5931 GT Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Doel	6
1.4 Geldende plannen	6
2. BESTAANDE SITUATIE	9
2.1 Ontstaansgeschiedenis	9
2.2 Bestaande situatie	10
3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Ruimtelijk beleid	15
3.3 Coffeeshopbeleid	24
3.4 Cultuurhistorisch beleid	24
3.5 Economisch beleid	26
3.6 Groenbeleid	30
3.7 Milieubeleid	35
3.8 Prostitutiebeleid	36
3.9 Sport- en recreatiebeleid	36
3.10 Verkeersbeleid	36
3.11 Volkshuisvestingsbeleid	39
3.12 Waterbeleid	41
4. RANDVOORWAARDEN/ONDERZOEK	47
4.1 Inleiding	47
4.2 Milieu	47
4.3 Kabels en leidingen	61
5. PLANBESCHRIJVING	63
5.1 Doelstellingen & uitgangspunten	63
5.2 Uitgelicht	65
6. JURIDISCHE ASPECTEN	71

6.1 Inleiding	71
6.2 Inleidende bepalingen	72
6.3 Bestemmingsbepalingen	72
6.4 Algemene bepalingen	86
6.5 Handhaving	88
 7. UITVOERBAARHEID	 91
 8. OVERLEG EN INSPRAAK	 93
8.1 Inspraak	93
8.2 Vooroverleg	102
 Bijlage 1: Kaartenboek	
Bijlage 2: Toelichting Geluidszone Océ-terreinen	
Bijlage 3: Hoofdstuk 4 uit Uitgangspuntennotitie (Uitgangspunten nieuwe bestemmingsplan)	
Bijlage 4: Bodemgeschiktheidsverklaring	
 Separate bijlage: Uitgangspuntennotitie bestemmingsplannen “Noorderpoort” en “Océ en omgeving”	

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeente Venlo is bezig met een algehele actualisering en digitalisering van de bestemmingsplannen. Het is de bedoeling het huidige aantal bestemmingsplannen (359) terug te brengen tot ongeveer 34 plannen.

Mede in verband met het feit dat Océ heeft aangegeven eind 2006 nieuwe ontwikkelingen te verwachten, welke ertoe leiden dat het bedrijf een artikel 2.4 IVB-inrichting zal worden, is een aanpassing van de planologische regeling voor het bedrijf noodzakelijk. Derhalve is door de gemeente Venlo prioriteit gegeven aan het actualiseren van het bestemmingsplan.

Op het plangebied zijn (buiten de overkoepelende beleidsstukken van het rijk, provincie en gemeente) meerdere gebiedsspecifieke beleidsdocumenten (waaronder de "Visie Venlo 2030 - Kompas voor de toekomst", de "Ruimtelijke structuurvisie 2005-2015" de "Océ Technologies - gemeente Venlo Structuurvisie 1998-2020", het bestemmingsplan "Océ (Fase 1) en de "Maascorridor, een integrale visie op de Maas van Belfeld tot Broekhuizen") van toepassing, welke richting geven aan de inhoud en vorm van het nieuwe bestemmingsplan.

Aan het onderhavige bestemmingsplan hebben een aantal deelproducten ten grondslag gelegen, te weten het inventarisatierapport en de uitgangspuntennotitie (de raad heeft hiermee ingestemd d.d. 31 mei 2006).

Door middel van een beleidsanalyse en veldinventarisatie is het inventarisatierapport opgesteld voor het plangebied Océ en omgeving. Het inventarisatierapport is verwerkt in met name hoofdstuk 2 en 3. Tevens heeft het inventarisatierapport als basis gediend voor de uitgangspuntennotitie.

In de uitgangspuntennotitie zijn de ruimtelijk functionele vraagpunten die gelden binnen het plangebied alsmede de keuzes die hiervoor gemaakt aangegeven. In de uitgangspuntennotitie staan dan ook de uitgangspunten voor het bestemmingsplan. De uitgangspuntennotitie is door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld.

Tezamen met het inventarisatierapport, vormt de uitgangspuntennotitie de basis van het onderhavige bestemmingsplan.

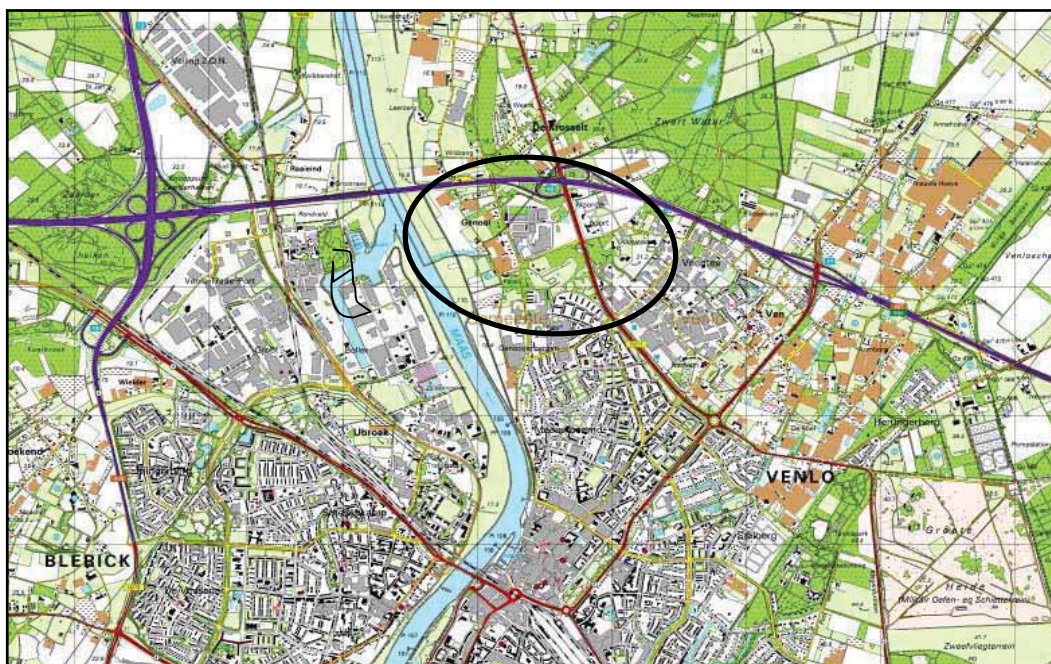
Ten behoeve van de planontwikkeling heeft een terreinverkenning en digitale inventarisatie van Océ en omgeving plaatsgevonden. Daarnaast is het relevante beleid geanalyseerd. Deze inventarisatie heeft aan de basis gestaan van de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven. Het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader komt in hoofdstuk 3 aan bod, gevolgd door de resultaten van het onderzoek dat ten behoeve van de planrealisatie verricht is in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is plaats gemaakt voor de planbeschrijving. De juridische aspecten en uitvoerbaarheid van het plan worden in respectievelijk hoofdstuk 6 en 7 behandeld. In hoofdstuk 8 ten slotte wordt ingegaan op de inspraak en vooroverleg.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat: het woongebied Venlo-Noord (benoorden de Karbindersstraat), de Océ-terreinen en de Oostelijke Maasoever. In afbeelding 1 is het plangebied in breder verband te zien.

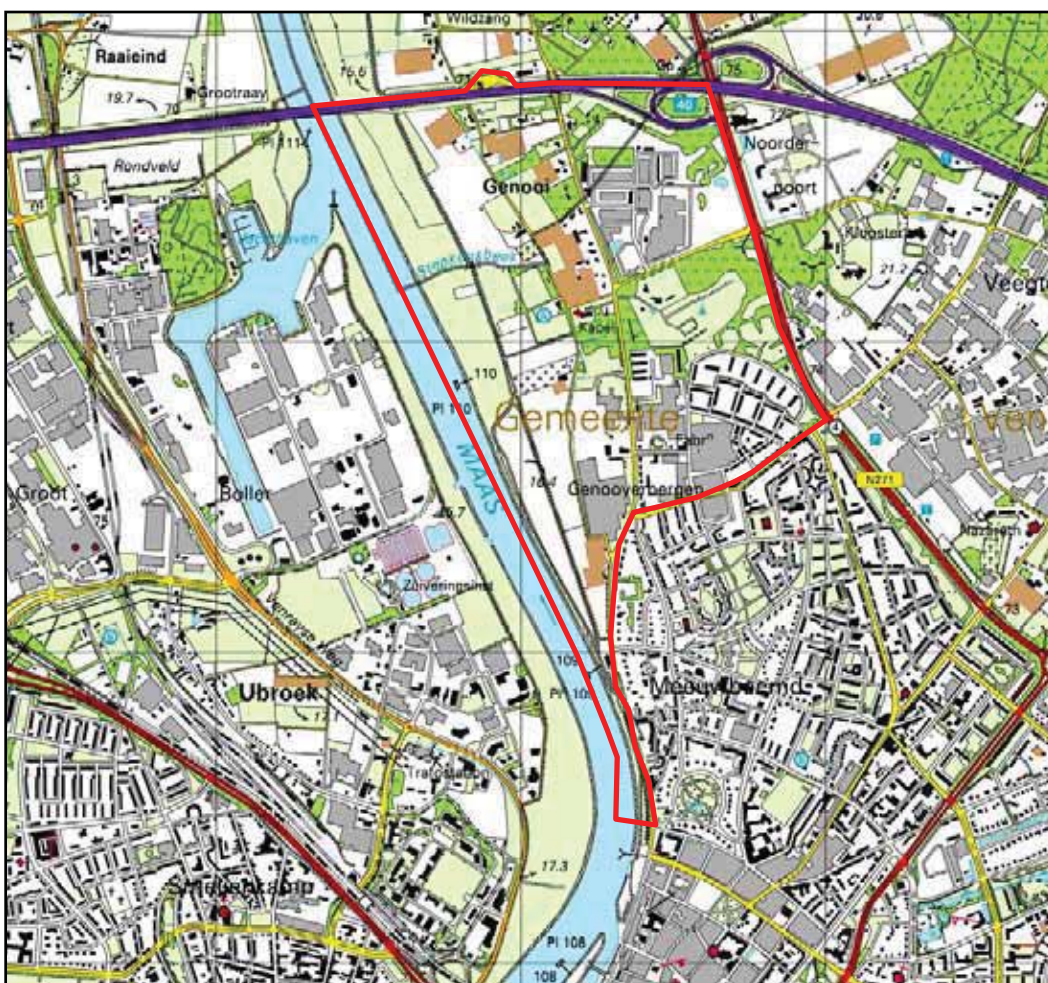


Afbeelding 1. Plangebied in groter verband

Het plangebied 'Océ en omgeving' wordt begrensd door de Maas in het westen en de A67 in het noorden. De oostelijke begrenzing is gelegen langs de Nijmeegseweg. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de Karbindersstraat en de St. Urbanusweg. Het één en ander is weergegeven in afbeelding 2.

Bij de bepaling van de planbegrenzing zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- er dient één eenduidige plangrens te worden getrokken;
- er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij bestaande bestemmingsplangrenzen, waardoor juridische niemandslandjes worden voorkomen;
- de bestaande perceels- en eigendomsgrenzen worden zoveel mogelijk gerespecteerd;
- er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van het huidig gebruik van de gronden;
- de nieuwe geluidcontour van Océ dient in zijn geheel binnen het plangebied te vallen.



Afbeelding 2. Océ en omgeving met plangrens

1.3 Doel

De doelstelling is om voor het plangebied te komen tot een actueel, uitvoerbaar en handhaafbaar planologisch-juridisch kader.

Het nieuwe bestemmingsplan zal vervolgens voldoen aan de volgende kwaliteitseisen:

- overzichtelijk en goed bruikbaar in de praktijk;
- handhaafbaar;
- uniform wat betreft definities en voorschriften, conform het 'Handboek actualisering bestemmingsplannen Gemeente Venlo';
- het plan is digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar en voldoet aan de IMRO-standaard.

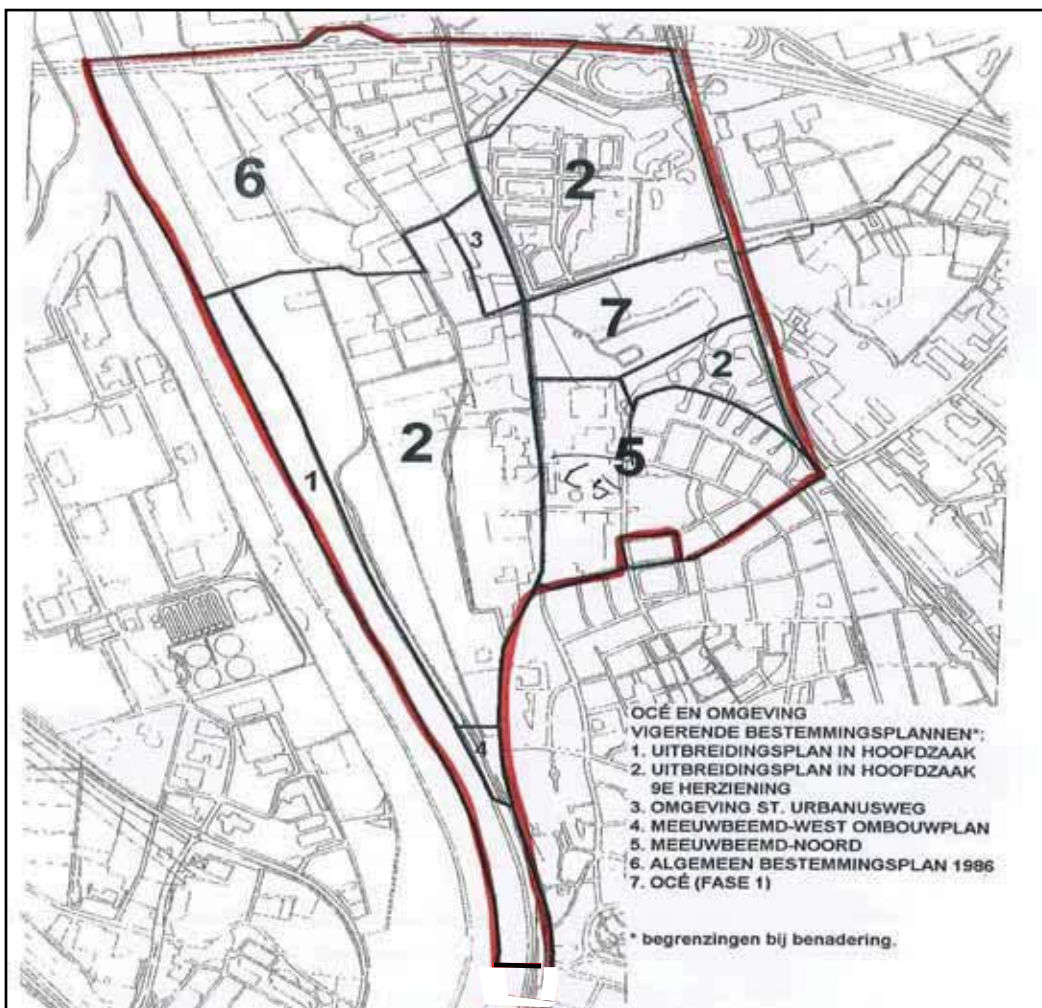
Door middel van het geactualiseerde bestemmingsplan wordt in het kader van de genoemde herzieningsoperatie voor Océ en omgeving in een actueel planologisch-juridisch regime voorzien.

1.4 Geldende plannen

In tabel 1 zijn de voor het plangebied van toepassing zijnde geldende bestemmingsplannen opgenomen.

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Uitbreidingsplan in hoofdzaak	22-07-1959	23-07-1960
Uitbreidingsplan in Hoofdzaak, 9 ^e herziening	13-08-1969	23-11-1970
Omgeving St. Urbanusweg-Noord	29-01-1973	02-03-1973
Meeuwbeemd West Ombouwplan	24-08-1977	28-03-1978
Meeuwbeemd Noord	27-08-1980	11-08-1981
Algemeen Bestemmingsplan 1986 (gemeente Arcen en Velden)	29-06-1987	09-02-1988
Océ (Fase 1)	30-05-2001	15-01-2002
Venlo Noord Fase 1	15-12-2004	19-07-2005

Tabel 1. Overzicht geldende bestemmingsplannen



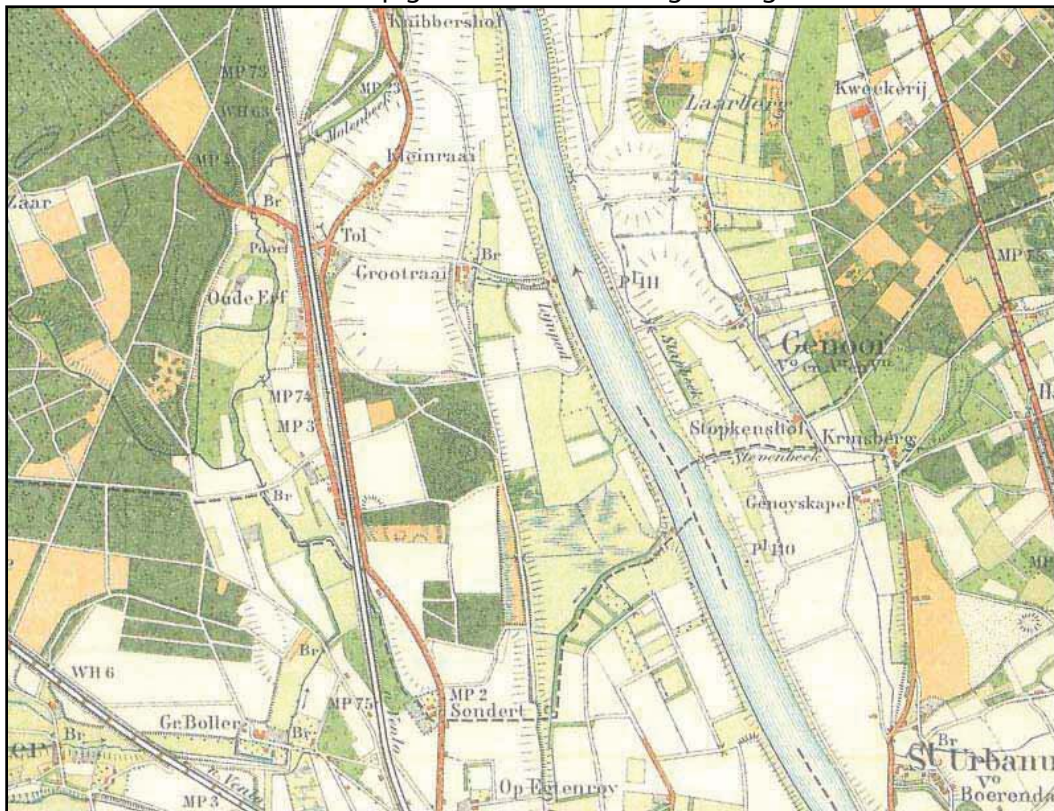
Afbeelding 3. Overzicht geldende bestemmingsplannen

2. BESTAANDE SITUATIE

Op basis van de digitale inventarisatie en terreinverkenning wordt het plangebied in dit hoofdstuk sectoraal beschreven. Met de rijks, provinciale, regionale en gemeentelijke hoofdlijnen van beleid vormt dit samen de basis voor de beleidsdoelstellingen (en daarmee ook de visie voor het plangebied) voor de komende tien jaar (planperiode) op bestemmingsplanniveau.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Van oorsprong is het plangebied landelijk van aard met een afwisseling van natuur, landbouwgronden en woonbebouwing (gehuchten). De toegenomen verstedelijking in de 20^e eeuw heeft ervoor gezorgd dat grote delen van het plangebied een stedelijk karakter hebben gekregen. Grote invloed op het gebied heeft Océ gehad, dat sinds de jaren '70 van de vorige eeuw een sterke groei in het plangebied heeft doorgemaakt. In het zuiden van het plangebied, rond de Karbindersstraat is in de eerste helft van de 20^e eeuw op grotere schaal woningbouw gerealiseerd.



Afbeelding 4. Uitsnede historische kaart 19^e eeuw

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied heeft een sterke noord-zuid oriëntatie. De ruimtelijke zonering van de functies is opvallend. In grote lijnen wordt het westelijk deel van het plangebied met name voor natuur- en agrarische functies gebruikt. Het middendeel is overwegend in gebruik door Océ. Woonbebouwing is in het zuidoosten en noordwesten van het plangebied aanwezig. Een belangrijke rol in het plangebied is, naast bedrijvigheid, weggelegd voor de infrastructuur.

In het vervolg van deze paragraaf wordt ingegaan op de functionele aspecten van het plangebied: wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, recreatie, groen en verkeer. De betreffende functies zijn tevens af te lezen van de bijgevoegde inventarisatiekaart.

A. Wonen

In het plangebied wordt op beperkte schaal gewoond. Het gaat met name om het woongebied ten noorden van de Karbindersstraat en de lintbebouwing langs de St. Urbanusweg en Oude Venloseweg.

Voor het gebied ruwweg begrensd door de Karbindersstraat en Genooyerbergen bestaan, zoals in hoofdstuk 3 is aangegeven, plannen voor een grootschalige stedelijke vernieuwing. De woningen die binnen dit gebied gelegen zijn, zijn allen van het type rijwoningen. Uitzondering vormt de bebouwing aan de Klokkengietersstraat, hier staan flats. De woningen bevinden zich allen in de sociale huursector.



Afbeelding 5. Wonen

De woonbebouwing aan de St. Urbanusweg en Oude Venloseweg is diverser van aard. Aan de zuidkant van de St. Urbanusweg bestaat de bebouwing uit een afwisseling van vrijstaande bebouwing, gesloten bebouwing en vrijstaande woningen. De woonbebouwing vanaf de kruising met de Hakkesstraat is ruimer opgezet. Hier zijn enkel vrijstaande woningen, vaak op een groot perceel, gesitueerd.

Voor de buurt Genooi zijn de belangrijkste bevolkingscijfers in onderstaande tabel weergegeven.

2004	inwoners (abs.)	Bevolking naar leeftijd (%)				
		0-15 jr	15-25 jr	25-45 jr	45-65 jr	65+
Genooi	3100	19	12	30	25	14

Tabel 2. Bevolkingscijfers Genooi¹ (bron: CBS 2005)

B. Bedrijvigheid

Bedrijvigheid is in het plangebied de belangrijkste activiteit. Het middendeel van het plangebied wordt gedomineerd door de bedrijfscomplexen van Océ. Toch komt ook hier op kleine schaal andere bedrijvigheid voor. Deze bedrijvigheid is geconcentreerd ten zuiden van de Industriestraat.

Agrarische bedrijvigheid komt voor ten westen van de St. Urbanusweg en Oude Venloseweg. Het betreft hier voornamelijk glastuinbouw.



Afbeelding 6. Bedrijvigheid

In tabel 3 is de voorkomende bedrijvigheid opgenomen, onderscheiden naar soort bedrijf en hoofdcategorie.

Adres	Naam bedrijf	Activiteit
Genooyerbergen 35	GTI	Installatietechniek
Genooyerweg 27	Triple D farm	Tuinbouw open teelt, Paardenhouderij
Genooyerweg 47	-	Fokken en houden van rundvee
Genooyerweg 59	-	Tuinbouw onder glas
Genooyerweg 94	-	Tuinbouw onder glas
Industriestraat 12	-	Opslag
Karbindersstraat 5	Manders verhuur	Verhuur
Oude Venloseweg 114	Henkro BV	Adviesbureau

¹ De CBS-buurt Genooi omvat behalve het plangebied ook een deel van Venlo Noord, globaal tot aan de Meeuwenbeemdweg

Adres	Naam bedrijf	Activiteit
Oude Venloseweg 118	-	Tuinbouw onder glas
Rijksweg A67	Esso Tankstation	Tankstation met LPG
Rummerkampstraat 32	Océ	Vervaardiging van fotochemische producten
Sint Urbanusweg 17	Océ	Vervaardiging van fotochemische producten
Sint Urbanusweg 179	-	Tuinbouw onder glas
Sint Urbanusweg 197	Gro-We installatietechniek	Aan huis gebonden
Sint Urbanusweg 43	Océ	Vervaardiging van fotochemische producten
Sint Urbanusweg 80	Gemeente Venlo (gemeenteloodsen)	Gemeentewerf
Sint Urbanusweg 98	Océ	Vervaardiging van fotochemische producten

Tabel 3. Bedrijvigheid in het plangebied

C. Voorzieningen en recreatie

In het plangebied bevinden zich een beperkt aantal voorzieningen. De grootste voorziening is het sportpark Genooij, dat aan de Genooyerweg gelegen is. Binnen dit sportpark zijn voorzieningen voor ondermeer de Voetbalvereniging en Handboogvereniging aanwezig.

Naast deze sportief-recreatieve voorziening zijn er binnen het plangebied enkele horecagelegenheden aanwezig. In de onderstaande tabel zijn de voorzieningen binnen het plangebied aangegeven.

Locatie	Bedrijf/Instelling	Hoofdcategorie
Genooyerweg 58	Kapel O.L.V. van Genooy	Maatschappelijke voorzieningen
Genooyerweg 37	Sportpark Genooy	Recreatieve voorzieningen
Sint Urbanusweg 9-11	Hotel-restaurant Valuas	Horeca

Tabel 4. Voorzieningen in het plangebied



Afbeelding 7. Voorzieningen

D. Groen, water en natuur

Het gebied ten westen van de Genooyerweg is overwegend groen van karakter. De uiterwaarden van de Maas en de agrarische gronden daarachter vormen de karakteristiek van het gebied. Dit gebied wordt ook in het kader van de Maascorridor verder ontwikkeld. Ook ten oosten van de Genooyerweg zijn diverse groenelementen terug te vinden. Het gaat hier om agrarische gronden, stedelijk groen (plantsoenen e.d.) en houtopstanden (zoals rondom het Kapelke van Genooy en het processiepark). Ten oosten van de St. Urbanusweg zijn langs de A67 en tussen de Hakkesstraat en Klokkengieterstraat nog grote groenpartijen aanwezig. Een deel hiervan ligt op de terreinen van Océ.



Afbeelding 8. Natuur



Het water in het plangebied wordt gevormd door de Maas en enkele sloten en beken (waaronder de Stepkensbeek). Ten zuiden van het Océ-complex aan de St. Urbanusweg 17 is een vijverpartij (blusvijver) gelegen.

E. Verkeer, openbaar vervoer, fiets en parkeren

De belangrijkste wegen binnen het plangebied zijn de A67 (stroomweg) en de Nijmeegseweg (primaire hoofdontsluitingsweg). Daarnaast zijn de Hakkesstraat en de St. Urbanusweg belangrijke secundaire hoofdontsluitingswegen, met name voor de bedrijven die in de nabijheid van deze wegen gelegen zijn. De St. Urbanusweg heeft ook een functie als toegangsweg naar het centrum. De Oude Venloseweg geldt als lokale verbindingsweg naar Velden. De overige wegen in het plangebied hebben een functie als erftoegangsweg. Hier geldt dan ook een 30 km/uur regime.

Parkeren ten behoeve van de bedrijven vindt in het gehele plangebied, met uitzondering van de Industriestraat, in hoofdzaak op eigen erf plaats. Ook bij de woningen wordt in de regel op het eigen erf geparkeerd, hoewel in het herstructureringsgebied Venlo Noord, fase 2 voornamelijk aan de straat wordt geparkeerd.

Het openbaar (bus)vervoer in de gemeente Venlo verbindt het plangebied met het centrum. Ook het streekbusvervoer doet het plangebied aan. Zwaartepunt ligt bij Océ.

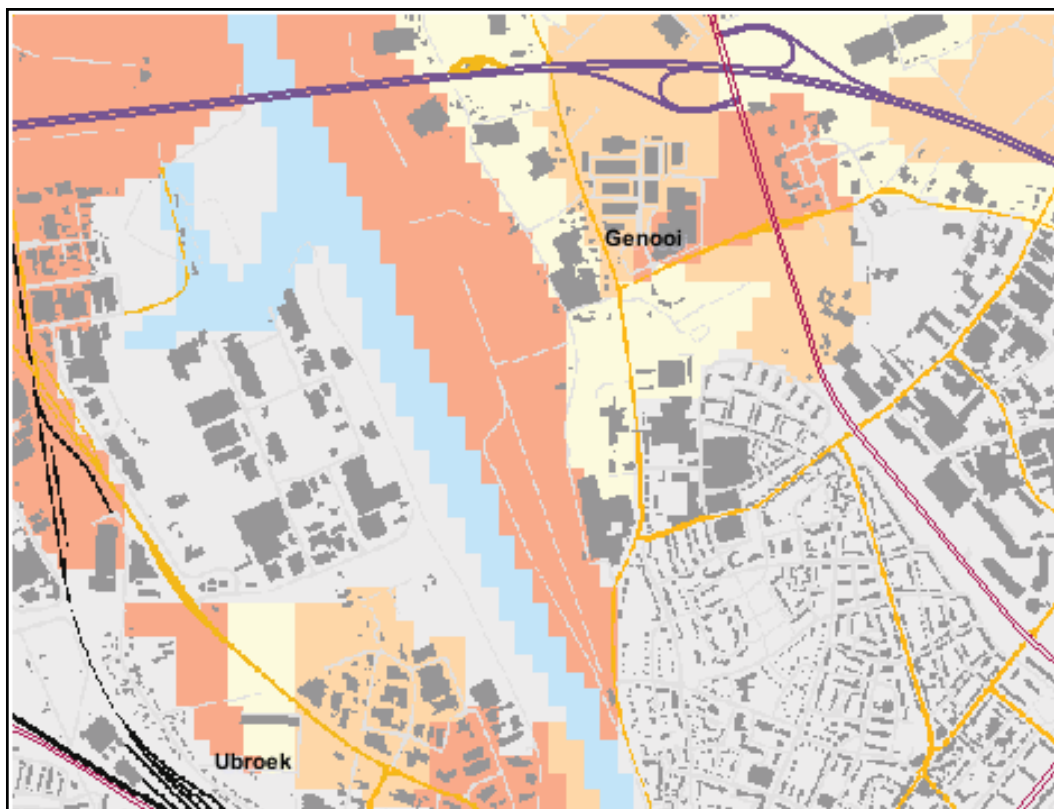
De St. Urbanusweg vervult een belangrijke primaire fietsverbinding tussen Venlo en het naburige Arcen en Velden. Vooral voor schoolgaande kinderen is dat een belangrijke fietsrelatie. De Hakkesstraat vervult momenteel de verbindende secundaire fietsverbinding tussen de St. Urbanusweg en de Nijmeegseweg. Deze laatste weg kent eveneens de functie van secundaire fietsverbinding. Tenslotte ligt langs de Maas een belangrijke recreatieve fietsverbinding.

F. Cultuurhistorie en Monumenten

Het plangebied kent, zoals uit de onderstaande uitsnede van de archeologische verwachtingswaardekaart aan de Maas een hoge verwachtingswaarde, in het middengebied een lage en meer naar het oosten een middelhoge en hoge verwachtingswaarde. In het plangebied zijn een drietal archeologische vindplaatsen bekend:

- nabij de Stepkensbeek: de resten van een Romeins gebouw;
- rond de Kapel OLV van Genooy: resten van een voormalig klooster;
- rond de Nijmeegseweg: de resten van een prehistorische nederzetting.

Met betrekking tot monumenten wordt opgemerkt dat rond de Kapel van OLV van Genooy zich een aantal Rijksmonumenten bevinden.



Afbeelding 9. Cultuurhistorie (IKAW)

3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de verschillende relevante beleidsaspecten aan de orde welke vanuit de diverse overheden van toepassing zijn op het plangebied. In de bijlage is het gebruikte kaartmateriaal inclusief legenda opgenomen.

3.2 Ruimtelijk beleid

A. Nota Ruimte [2004]

Het rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening staat verwoord in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Met betrekking tot het economisch locatiebeleid van het rijk wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat elke regio vestigingsmogelijkheden dient te bieden voor bedrijven en voorzieningen, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van steden en dorpen. Daarbij moet voor ieder bedrijf een goede plaats worden geboden. Wat een 'goede' plaats is, kunnen provincies en WGR-plusregio's het beste zelf bepalen. Het rijk beperkt zich tot het aanreiken van een aantal regels die betrekking hebben op de gewenste basiskwaliteit. Zo hecht het kabinet eraan dat wonen en werken zoveel mogelijk vermengd worden. Ook moet gezorgd worden voor plekken waar bedrijven en voorzieningen zich kunnen vestigen die om redenen van veiligheid of hinder niet in centra of wijken passen. Verder moet aan bedrijven en voorzieningen met omvangrijke vervoersstromen ruimte worden geboden op plekken met een goede aansluiting op verschillende soorten vervoer.

De Maas en de A67 maken onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. In de Nota Ruimte is Venlo aangewezen als economisch kerngebied. Océ is als

grootste werkgever van Venlo een belangrijke drager van deze aanduiding. De Océ-terreinen vormen onderdeel van een concentratie aan economische activiteiten langs de A67.

B. Provinciaal Omgevingsplan Limburg [2006]

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft. Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de wetsvoorstellen voor nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) in de toekomst door provincies opgesteld moet worden.

In het POL2006 is sprake van een gebiedsgericht aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Het projectgebied is gelegen binnen de beleidsregio Stadsregio Venlo.

De *stadsregio Venlo* vervult als logistiek-industrieel knooppunt een belangrijke functie op een van de belangrijkste corridors van Europa tussen de Nederlandse en Belgische mainports en het Ruhrgebied. Versterking van dat knooppunt is een belangrijke opgave voor de regio. Dat vereist het voortdurende werken aan een multimodale infrastructuur (A73/A74, spoorweg, water) met het oog op een optimale bereikbaarheid van Venlo voor goederenvervoer.

Het Tradeport-complex biedt ruimte aan logistieke en industriële bedrijven. Verschuiving naar hoogwaardige logistieke activiteiten als ketenregie en het creëren van toegevoegde waarde, is van belang met het oog op een blijvend sterke positie van het knooppunt. Investeren in onderwijs en samenwerking met andere knooppunten zijn belangrijke randvoorwaarden. Naast de logistiek is het agro-foodcomplex rond Venlo een economische factor van grote betekenis, ook voor Limburg als geheel. De kantoormachine-industrie (maakindustrie) neemt in de regio ook een sterke positie in.

Een aantal ecologische structuren in de regio dragen bij aan een kwalitatief hoogwaardige werk- en leefomgeving. Het gaat hier onder andere om de Maas en haar directe omgeving een corridor rond de Maas biedt ruimte aan aaneengesloten riviernatuur met een toeristisch/recreatieve medefunctie.

Stadsregio's, en dus ook de Stadregio Venlo, worden begrensd door de 'grens Stedelijke Dynamiek'. Deze contour vormt de grens waarbinnen de bij de stadsregio behorende functies en ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijk samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen.



Afbeelding 10. Uitsnede POL-kaart 'Perspectieven'

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied negen perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Voor het plangebied gelden een drietal perspectieven:

- *Stedelijke bebouwing (P9)*: Het perspectief 'Stedelijke bebouwing' omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningen-gebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken geborgd. De milieukwaliteit in deze gebieden dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden.

Binnen het plangebied omvat dit perspectief met name de bestaande woonwijken van Venlo Noord, infrastructuur en de Océ-terreinen.

- In gebieden behorende tot '*Stedelijke ontwikkelingszone (P8)*', hetgeen binnen het plangebied geldt voor de gronden tussen de Oude Venloseweg en de uiterwaarden van de Maas, wordt primair uitgegaan van het bieden van ruimte aan stadsuitbreiding in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden mits binnen het bestaande bebouwd gebied geen oplossing gevonden wordt. Hier dient nieuw rood gepaard te gaan met extra groen. P8 is toegekend aan gronden tussen het bestaand stedelijk gebied en de 'grens stedelijke dynamiek' (paarse contour). Vanwege de ligging van de locatie binnen de grens stedelijke dynamiek is het contourenbeleid, met de daaraan gekoppelde VORM-regeling niet van toepassing voor de locatie.
- *Provinciale ontwikkelingszone groen (POG, P2)*: Het beleid is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden. De aanwezige waarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen op andere terreinen. Daarnaast ligt de nadruk op het instandhouden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw. Dit perspectief geldt voor de uiterwaarden van de Maas binnen het plangebied.

Groene waarden

Volgens de POL-kaart 'Groene waarden' komen in het plangebied een aantal waardevolle groene elementen voor. Het gaat hierbij om de Maas en de bijbehorende uiterwaarden. De Maas is aangemerkt als een ecologische verbindingszone. Het noordelijk deel van de uiterwaarden wordt gezien als stedelijke groenzone. Voor het overige zijn binnen het plangebied op provinciaal niveau geen uitgesproken waardevolle groene elementen aanwezig. Het overig groen in het plangebied bestaat uit structurerend stedelijk groen in de vorm van bermen en plantsoenen. Tevens zijn er enkele grotere groenvoorzieningen binnen de wijk gelegen, welke in eigendom zijn van Océ.

Op 14 oktober 2005 hebben Provinciale Staten de 'POL-herziening op onderdelen EHS' vastgesteld. Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg kent naast de landelijk te realiseren Ecologische Hoofdstructuur ook het ruimere begrip Provinciale ecologische structuur (PES). De EHS-gebieden in Limburg maken daar deel van uit. Dat leidde in de praktijk tot onduidelijkheden over het gebruik van de juiste terminologie en bijbehorende beschermingsniveaus. De Provincie heeft daarom nu voor die delen van de PES die geen EHS zijn het begrip provinciale ontwikkelingszone groen (POG) geïntroduceerd. De naam PES verdwijnt hiermee. De Provincie Limburg zet naast de inspanningen om EHS-doelstellingen te realiseren, actief in op de realisatie van de POG, onder meer door programmering in gebiedsprogramma's en jaarplannen in het kader van het gebiedsgericht plattelandsbeleid.

De Maas en de uiterwaarden zijn in de POL-herziening aangeduid als onderdeel van de POG. In relatie tot het Maascorridorproject is een deel van de uiterwaarden tevens aangeduid als gebied voor ontgrondingen.

Blauwe waarden

Uit de 'Blauwe waarden-kaart' is af te lezen dat het plangebied deels behoort tot het 'veerkrachtig watersysteem Maas'. Dit is de contour van het rivierbed van de Maas.

Kristallen waarden

Het westelijk deel van het plangebied is gelegen in de zogenaamde Venloschol. Voor dit gebied gelden beperkingen met betrekking tot de grondwaterwinning.

Het provinciaal beleid waarin de diepe grondwatervoorraden van de Roerdalslenk en Venloschol en een gedeelte van de grondwatervoorraden van het Mergelland voor menselijke consumptie gereserveerd worden wordt gecontinueerd.

De geologische bescherming van diepe grondwatervoorraden wordt geboden door van nature afschermende lagen (kleilagen) zo veel mogelijk in tact te laten. Ten behoeve van behoud van de geologische bescherming worden nieuwe diepe onttrekkingen in de Roerdalslenk en de Venloschol ten behoeve van beregening verboden (Optimaal Waterbeers in de Landbouw, 2005) en geldt voor overige toepassingen in de Roerdalslenk en de Venloschol een vergunningplicht, waarbij als uitgangspunt geldt dat nieuwe diepe onttrekkingen niet worden vergund (Verordening Waterhuishouding 2005). Maatregelen gericht op het behoud en verbetering van de geologische bescherming van het diepe grondwater van de Roerdalslenk, Venloschol en delen van Zuid-Limburg zijn uitgewerkt in het Beleidskader Diepe boringen en onttrekkingen (2006).

Wonen

In het POL2006 is aangegeven dat de provincie wil investeren in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en bijdragen aan het realiseren van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats. Voor Limburg wordt zowel een kwantitatieve als kwalitatieve opgave gezien. Hieraan moet worden voldaan op het niveau van de woningmarkten (via regionale woonvisies). Speerpunten hierin zijn herstructurering, een goede inpassing van nieuwe woningbouwlocaties, variatie in woonmilieus, op doelgroepen gerichte nieuwbouwdifferentiatie en duurzaam bouwen.

Herstructurering van de bestaande voorraad wordt steeds belangrijker. Nieuwe woningbouwlocaties moeten passen in de regionale behoefte aan woonmilieus. Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding. Nieuwe locaties moeten goed aanhaken op bestaande wegen en zo mogelijk het openbaar vervoer. De situering van nieuwe woningen moet passen binnen het bundelings- en contourenbeleid.

De provincie is van mening dat in Limburg meer variatie in woonmilieus moet worden aangeboden. Bijvoorbeeld in de vorm van bijzondere binnenstedelijke woonmilieus, intensief gemengde woon- en werkgebieden op kleine schaal, wooncomplexen met een hoog servicegehalte en luxe voorstedelijke woonmilieus. Ook doelgroepen die niet op eigen kracht kunnen voorzien in hun woonbehoefte moeten adequaat worden gehuisvest. Het gaat hierbij om starters op de woningmarkt, asielzoekers, statushouders, verslaafden en mensen met een verstandelijke of lichamelijke handicap. Vraag en aanbod naar verschillende vormen van ouderenhuisvesting (o.a. nultredenwoningen en zorgwoningen) moet beter op elkaar aansluiten. In Limburg dient op een duurzame manier te worden gebouwd en verbouwd, zodat milieubelasting en energiegebruik worden teruggedrongen.

Contourenbeleid

Op 24 juni 2005 is door Provinciale Staten van Limburg, door middel van het vaststellen van de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg', het contourenbeleid ingevoerd. Het contourenbeleid beoogt enerzijds het behoud en de realisering van landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en anderzijds het mogelijk maken van noodzakelijk geachte ontwikkelingen van platteland en stedelijke gebieden. Om dit te realiseren worden in geheel Limburg, met uitzondering van de op de POL-kaart binnen de grens Stedelijke Dynamiek gelegen gebieden, contouren rond de kernen geïntroduceerd. In Noord- en Midden-Limburg zijn de contouren verbaal aangegeven.

Aangezien het plangebied gelegen is binnen de grens Stedelijke Dynamiek, zijn er voor het plangebied geen contouren aangegeven. Uitbreiding van stedelijke functies kan binnen de grens Stedelijke Dynamiek plaats vinden (binnen de perspectieven P8 en P9).

Bedrijvigheid

In de POL-aanvulling Diensten en locaties staat het beleid met betrekking tot kantoren, detailhandel en leisure verwoord. Voor het plangebied is het volgende gebiedstype uit de POL-aanvulling van toepassing:

- **Woongebieden:** De woongebieden omvatten de aaneengesloten stedelijke woonbebouwing. De woonfunctie overheerst, maar er komen kleinschalige kantoren voor, passend binnen de bestaande woonbebouwing. Bovendien herbergen deze gebieden de buiten het centrum gelegen delen van de verzorgingsstructuur van detailhandel. Op de POL-kaart zijn deze gebieden aangegeven als bestaande stedelijke bebouwing.

In de 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg' wordt met betrekking tot bedrijventerreinen aangegeven dat er een categorisering in bedrijventerreinen kan worden gemaakt:

Categorie bedrijventerrein	Segmenten
stedelijke terreinen	modern gemengd en bedrijvenpark
logistiek-industriële terreinen	gemengd plus en transport en distributie
regionale verzorgende terreinen	modern gemengd
lokale terreinen	modern gemengd
overige terreinen	divers

Tabel 5. Segmentering bedrijventerreinen

Bedrijvenparken zijn bedoeld voor kleinschalige en middelgrote bedrijven met hoogwaardige activiteiten of bedrijven die een representatieve uitstraling behoeven. Moderne bedrijven zijn bedoeld voor kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Transport- en distributierreinen zijn bedoeld voor grootschalige transport-, distributie-, en groothandelsbedrijven, logistieke dienstverleners en grootschalige productie met veel vervoersbewegingen. Gemengd plus terreinen zijn ten slotte bedoeld voor grootschalige productiebedrijven inclusief milieuhinderlijke bedrijvigheid.

De terreinen van Océ vallen hiermee, vanwege het feit dat sprake is van een grootschalig productiebedrijf, binnen de logistiek-industriële bedrijventerreinen.

C. Visie Venlo 2030 -Kompas voor de toekomst- [2004]

In de raadsvergadering van 2 juni 2004 is de Visie Venlo 2030 vastgesteld. Deze visie vormt het kompas voor de koers die uitgezet wordt voor de middellange en lange termijn. Rode draad in de visie vormen vijf wensbeelden: aspecten die van strategisch belang zijn voor de toekomst en die richting geven aan de ontwikkeling van beleid en programma's. De vijf wensbeelden zijn de volgende:

- stad voor jong en oud;
- duurzame stad;
- grensverleggende stad;
- logistiek en industrieel knooppunt;
- veelzijdige, culturele stad.

Voor het plangebied zijn een drietal wensbeelden van toepassing:

In het wensbeeld 'Stad voor jong en oud' geldt onder andere de visie 'leefbare wijken': de wijk en de eigen buurt vormen het dagelijks leefmilieu van de inwoners. Deze moet voldoen aan de kwaliteitswensen van de bewoners en gebruikers. Cruciaal is een goede en permanente communicatie tussen gemeente en de bewoners. Dit betekent:

- goed beheer van de stad, wijken en de kernen, waarbij de bewoners een actieve rol vervullen;

- tijdig signaleren dat een wijk qua leefbaarheid achteruit gaat en daarop alert actie ondernemen;
- middels herstructurering blijven werken aan een goede kwaliteit van zowel de leefomgeving als de woningen;
- direct en actief communiceren met de bewoners van de wijken;
- bewoners, jong en oud, betrekken bij fysieke en sociale ontwikkelingen in hun wijk, met name via wijkoverleggen, de wijkraden en de dorpsraad.

In de visie 'Duurzame stad' staat onder andere een leefbare woonomgeving centraal. De kwaliteit van de leefomgeving is namelijk een belangrijke factor in het realiseren van een duurzame stad. Die kwaliteit wordt onder meer bepaald door de aanwezigheid en het niveau van voorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de verkeersveiligheid. Dit betekent:

- de gemeente doet onderzoek naar behoefteontwikkeling en het economisch en maatschappelijk draagvlak voor voorzieningen op buurt en wijkniveau;
- burgers en ondernemers bepalen met de gemeente wat nodig is en nemen zodoende verantwoordelijkheid voor het beheer van vele voorzieningen;
- groenvoorzieningen in en om de stad bieden zowel passieve als actieve beleavings- en gebruiksmogelijkheden voor diverse leeftijdsgroepen.

De visie 'Logistiek en Industrieel knooppunt' refereert aan de basis van de Venlose economie: logistiek en industrie. Venlo wil zich verder ontwikkelen als knooppunt. Met behoud van oude sterkten en verworven kwaliteiten wil de stad komen tot benutting van nieuwe kansen. Dit betekent:

- behouden en versterken van een prettige woonomgeving;
- het creëren en behouden van werkgelegenheid;
- het stimuleren van de komst van overheidsinstellingen, non profit organisaties en commerciële dienstverlening;
- ontwikkeling tot kennisstad;
- bevordering van R&D;
- verdere ontwikkeling van de multimodaliteit;
- imagoverbetering;
- ondersteuning van de regionale tuinbouwsector;
- ruimte bieden aan innovatieve landbouwmethoden.

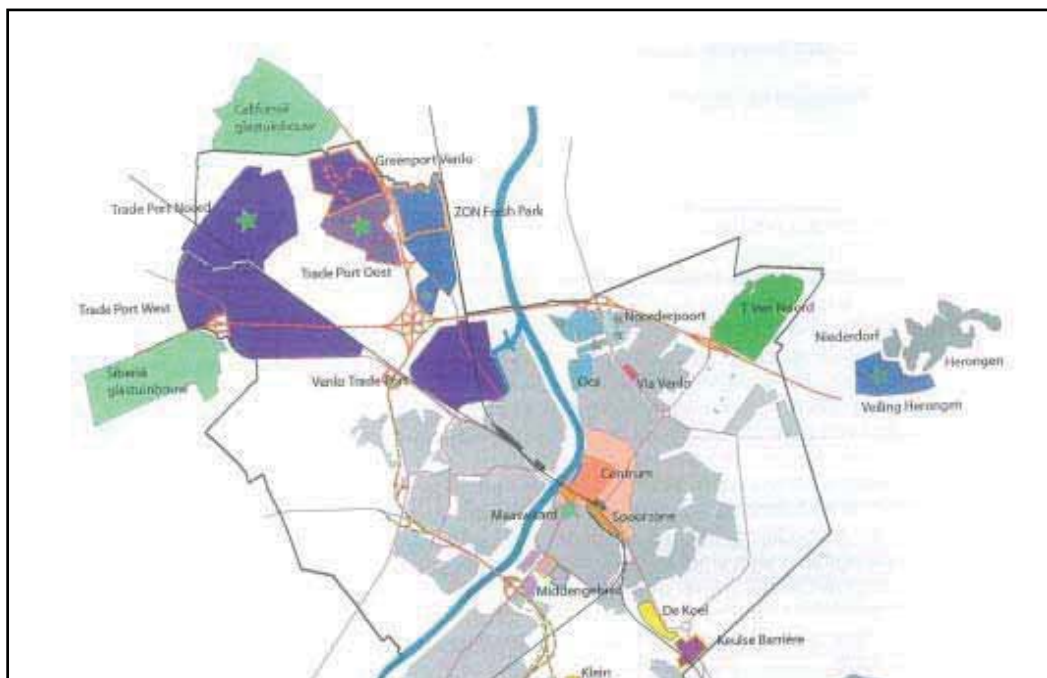
D. Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 [2005]

Door de gemeente Venlo is de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 opgesteld (vastgesteld 28 september 2005). Deze visie is het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, op basis van een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociaal culturele waarden van de gemeente Venlo. De Structuurvisie is daarmee het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen in Venlo. De doelstellingen in de visie hebben betrekking op drie thema's, namelijk 'Centrumstad in een grenzenloze re-

gio', 'Leefbare stad' en 'Stad in het Maasdal'. Om de gewenste doelstellingen te kunnen realiseren wordt in de Structuurvisie gekozen voor een structuurconcept dat uitgaat van het handhaven van de afzonderlijke woon- en werkkernen in een stedelijk netwerk, gescheiden door groene zones met een hoge ecologische en recreatieve waarde.

In het plangebied gelden diverse thema's:

Onder het thema 'Leefbare stad' wordt de woonbebouwing van Venlo-Noord die nog in het plangebied valt (Genooi) aangewezen als een tuinstedelijk woonmilieu. In dit milieu wordt gestreefd naar behoud van kwantiteit en kwaliteit van het voorzieningenniveau en karakteristieke verschillen, beperkte uitbreiding en transformatie waar gewenst. Vernieuwing van de woongebieden heeft prioriteit voor dit deel van Venlo.



Afbeelding 11. Uitsnede Ruimtelijke Structuurvisie

Onder het thema 'Centrumstad in een grenzenloze regio' worden de bedrijventerreinen in het plangebied gevat Venlo streeft ernaar haar functie als (inter-)nationaal logistiek en industrieel knooppunt te behouden. Het economisch beleid is gericht op uitbreiding met kennisintensieve activiteiten en versterking van relaties met de regionale onderwijsinstellingen. In het ruimtelijk beleid wordt ingezet op clustering. De tradeports vormen samen met de bedrijventerreinen binnen het plangebied één cluster. Het gaat binnen dit cluster om het verder profileren van de positie van Venlo als knooppunt door het leggen en uitbouwen van accenten in de verschillende onderdelen.

Multimodale bereikbaarheid blijft een belangrijk speerpunt in het thema. Concreet betekent dit ondermeer dat ruimte gereserveerd dient te worden voor mogelijke verbreding van de A67 en de omleiding van het spoor voor goederen en vervoer. Of en op welk moment sprake is van verbreding van de A67 is op dit moment overigens nog onbekend.

De natuur en uitwaarden van de Maas die binnen het plangebied gelegen zijn, vallen binnen het thema 'Stad in het Maasdal'. Doelstelling is onder andere het ontwikkelen van robuuste groen/blauwstructuren (met ecologische én gebruikswaarden). De ontwikkeling van de Maascorridor is hier een voorbeeld van.

3.3 Coffeeshopbeleid

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

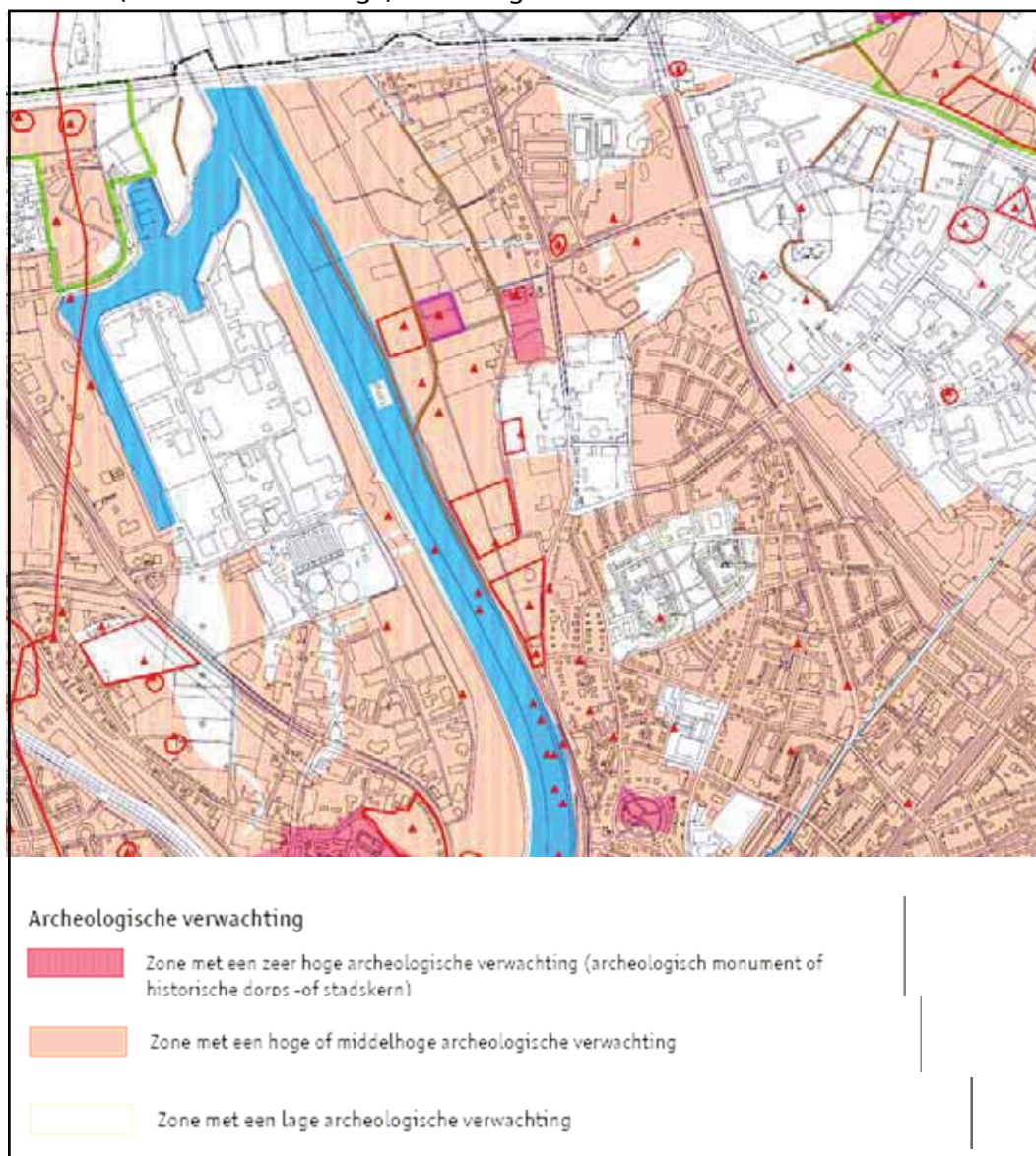
3.4 Cultuurhistorisch beleid

Specifiek voor het plangebied is door RAAP in december 2005 een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied verschillende cultuurhistorische waarden herbergt. Het gaat met name om diverse archeologische vondsten tussen de Genooierweg en de Maas en het Kapelke van Genooi. Bovendien is er een AMK-terrein gelegen

In de paragrafen 2.2.F en 4.2.F wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarden in het gebied. In bijlage 1 is de cultuurhistorische waardenkaart voor het gehele plangebied opgenomen.

Door de gemeente Venlo is een Archeologische Advieskaart in ontwikkeling (concept is gereed), waarin, mede op basis van reeds uitgevoerde onderzoeken, een gecombineerde archeologische verwachting is weergegeven. Deze archeologische verwachtingen hebben hun vertaling gekregen in een archeologisch advies.

Hoe hoger de archeologische verwachtingswaarde hoe strikter de bescherming is voor het (eventueel aanwezige) archeologische bodemarchief.



Afbeelding 12. archeologische beleidskaart Venlo

Uit de bovenstaande afbeelding is de te zien dat het grootste deel van het plangebied een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde kent. Aan de Maaszijde is een zone met zeer hoge archeologische verwachtingswaarde gelegen (een archeologisch monument). Enkele delen van de Océ-terreinen hebben een lage archeologische verwachtingswaarde.

Een planologisch-juridische vertaling van de archeologische beleidskaart is in het onderhavige bestemmingsplan verwerkt.

3.5 Economisch beleid

Structuurvisie Océ Technologies 1998-2020 [1999]

In de vastgestelde structuurvisie “Océ Technologies” is inzichtelijk gemaakt op welke wijze Océ en de gemeente Venlo (en zijdelings de gemeente Arcen en Velden) de uitbreidingsruimte voor Océ in de toekomst veilig kunnen stellen en wel zodanig dat een verantwoord kader is geschapen voor de uitbreidingen van Océ tot 2020. Uitgangspunt van de structuurvisie is een inpassing die vanuit leefbaarheid, bereikbaarheid en stedenbouwkundige kwaliteit verantwoord is.

In het structuurconcept wordt de uitbreidingsbehoefte van Océ veiliggesteld. Hierbij zijn ondermeer de volgende principes van toepassing:

- ruimtelijk concentreren van bedrijfsfuncties met een soortgelijk karakter;
- meervoudig ruimtegebruik;
- prioriteit voor bedrijfsfuncties en groen;
- waar mogelijk oprekken van de harde planologische grenzen.

Door de ruimtelijke concentratie van bedrijfsfuncties met soortgelijk karakter dienen er een viertal zones te ontstaan.

- Zone 1: Assemblage en Logistiek
- Zone 2: R&D en strategische productie
- Zone 3: Representatieve functies
- Zone 4: Ecologisch terras

Binnen elke zone gelden specifieke bouwvlakken, bouwhoogtes en bebouwingspercentages. Binnen de aangegeven bouwvlakken en bouwhoogten van de structuurvisie kan voldoende ruimte worden gevonden voor de fysieke uitbreidingen van Océ op de korte (tot 2010) en de lange termijn (na 2010).

De mate waarin het op lange termijn noodzakelijk zal zijn om de planologische grenzen (onder andere de bouwhoogte) op te rekken, is afhankelijk van de aard van de uit te breiden bedrijfsfuncties.

De concrete ruimtelijke acties/maatregelen voor de korte termijn zijn:

- realiseren van één aaneengesloten Océ-terrein;
- aanpassen van de wegenstructuur in en direct om het “gebied Océ”;
- creëren van een nieuwe centrumroute en ontsluiting van het Océ-terrein, welke tevens de overgangszone vormt tussen het woongebied Venlo-Noord en het studiegebied;
- opstellen van een groenplan;
- planologische verankering in bestemmingsplan(nen).

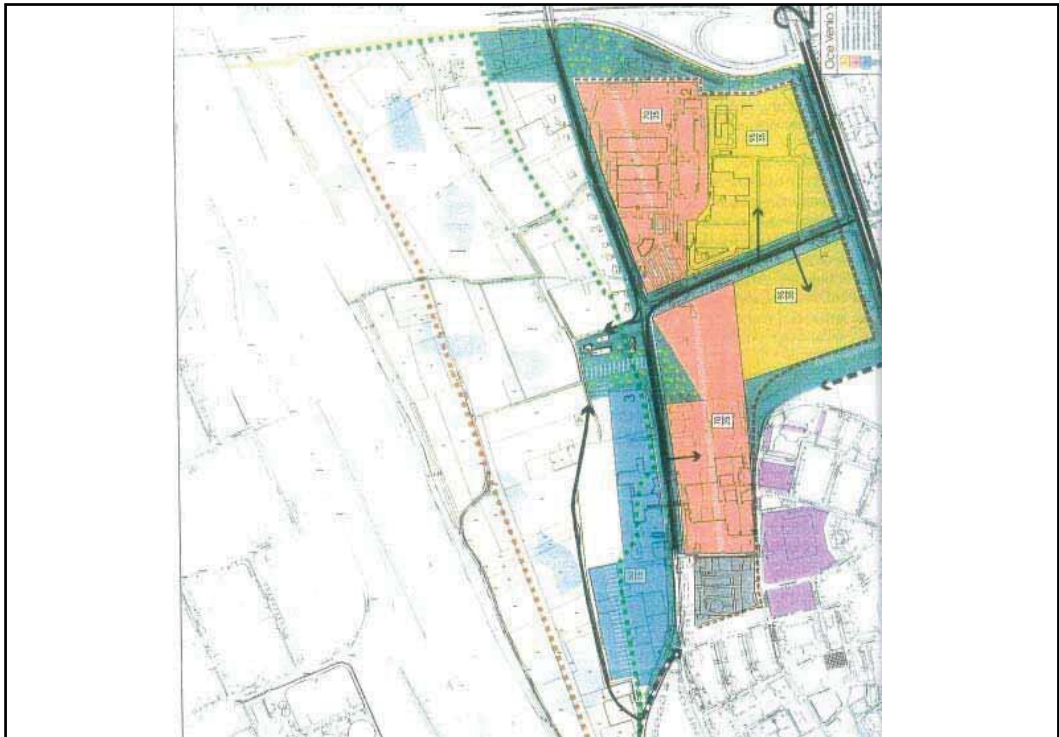
Als uitwerking op de structuurvisie zijn een aantal plannen opgesteld. Het gaat hierbij om een vlekken- en verkavelingsplan voor het gebied, een groen- en kwaliteitsplan en het bestemmingsplan Océ (Fase 1).



Afbeelding 13. Structuurconcept Océ

Vlekken- en verkavelingsplan [2000]

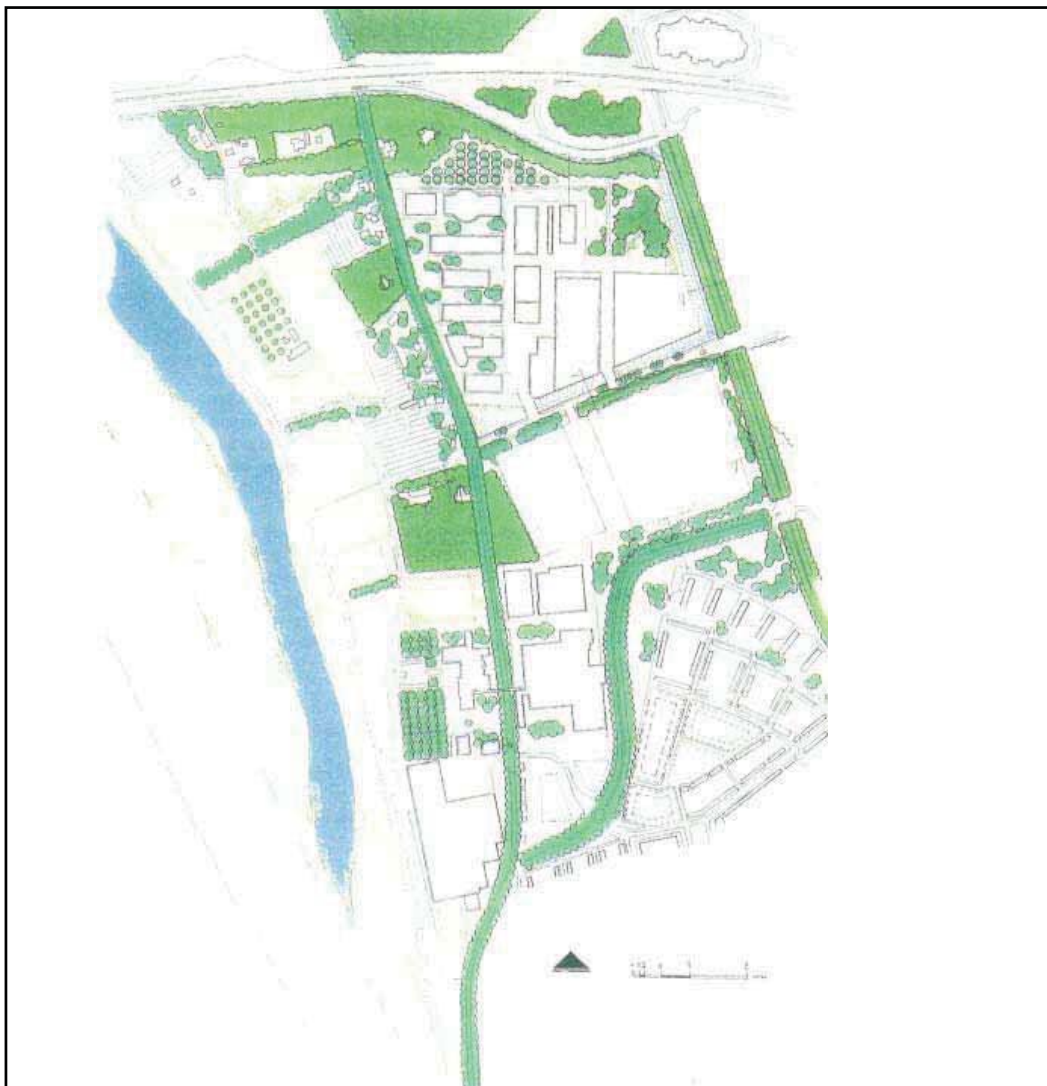
Het vlekkenplan is een verdere vertaling van de structuurvisie. Het plan gaat uit van de situatie in 2010. Bij het opstellen van het vlekkenplan zijn ook de meest recente inzichten, ontwikkelingen en beleidsstandpunten verwerkt, waardoor een bijstelling en aanscherping van de structuurvisie heeft geleid. De belangrijkste bijstelling is het ongewijzigd handhaven van het Kapelke van Genooij en het op korte termijn handhaven van het processiepark. Op lange termijn is verplaatsing van de functie niet ondenkbaar.



Afbeelding 14. Vlekkenkaart Océ

Groen- en kwaliteitsplan [2000]

Het groen- en kwaliteitsplan schets een beeld van de wijze waarop de buitenruimte voor het gehele structuurvisie-plangebied kan worden ingericht.



Afbeelding 15. Groenplan

Bestemmingsplan Océ (fase 1) [2001]

Als uitwerking van de structuurvisie is op 30 mei 2001 het bestemmingsplan Océ (fase 1) vastgesteld (goedgekeurd 15 januari 2002). Hiermee is de uitbreiding van Océ op het terrein van de voormalige camping 'Ons Buiten' geregeld. Tevens is in het kader van het bestemmingsplan 'Océ (fase 1)' een onderzoek uitgevoerd naar natuur- en boscompensatie, aangezien ondermeer circa 2,5 ha bos is wegbestemd.



Afbeelding 16. Plangebied Océ (fase 1)

Dit onderzoek heeft uitgewezen dat de volgende hoeveelheden gecompenseerd dienen te worden:

- 2,5 hectare bos (tevens Boswet) en een toeslag van 1,7 hectare;
- 1250 meter bomenrij (tevens Boswet) en een toeslag van 420 meter.

De compensatie dient gelijktijdig met de uitvoering van het plan 'Maascorridor' en ook binnen het plangebied 'Maascorridor' gerealiseerd te worden. De precieze ligging en inrichting van het compensatiegebied zal in het inrichtingsplan worden vastgelegd.

Deze compensatieverplichting is in het bestemmingsplan opgenomen en vertaald in een overeenkomst tussen Océ en de provincie Limburg.

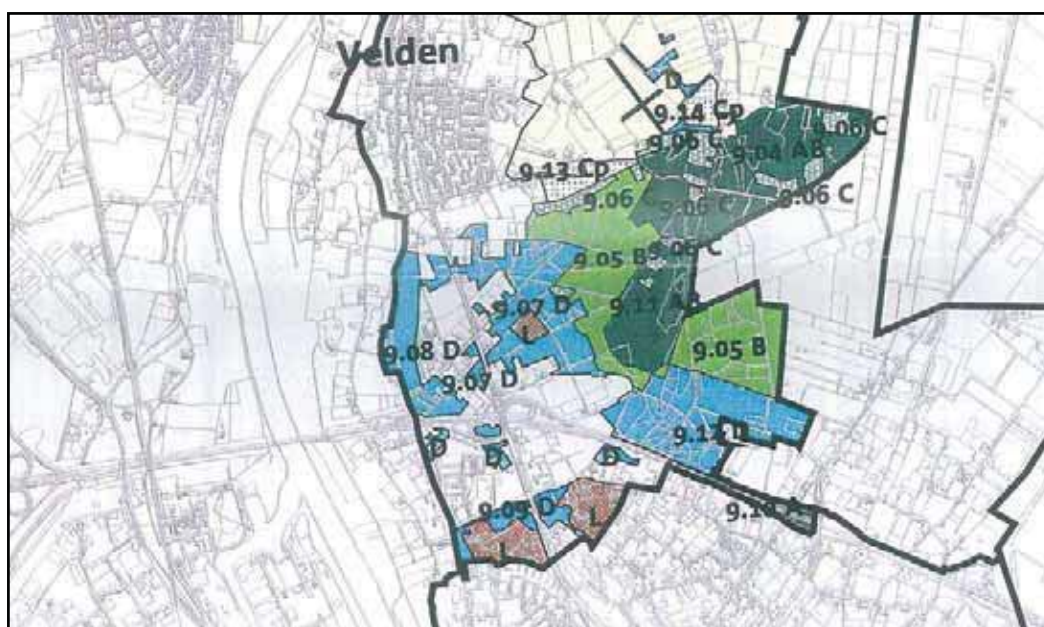
3.6 Groenbeleid

A. Stimuleringsplan Natuur, bos en landschap Noord-Limburg-Oost [2001]

Het Stimuleringsplan Noord-Limburg-Oost is een door de provincie opgestelde gebiedsvisie voor natuur, bos en landschap. De doelen van het plan zijn:

- een heldere formulering van de doeltypen per deelgebied ten aanzien van natuur, bos en landschap;
- het stimuleren van een actieve rol van andere organisaties, zoals gemeenten en waterschappen, door duidelijk aan te geven wat de provincie, ten aanzien van natuur, bos en landschap in een bepaald gebied wil;
- het stimuleren van de uitvoering van acties en maatregelen die bijdragen aan de realisatie van de geformuleerde natuur-, bos- en landschapsdoelen;
- bieden van een toetsingskader voor de toekenning van provinciale subsidies aangaande natuur, bos en landschap.

Het plangebied valt binnen regio 10: 'Steilrand Venlo, Tegelen en Belfeld' en binnen regio 9: 'Het Schandelose Broek en het Zwartwater'.



Afbeelding 17. Uitsnede Stimuleringsplan

Als groene elementen zijn aangeduid enkele stukken multifunctioneel bos en groenzone (zie afbeelding 17). Voor het plangebied wordt opgemerkt dat er een aantal restanten loof en naaldbos, heide en stuifzand op het laagterras van de Maas gelegen is. Het bosgebied is sterk versnipperd en omgeven door stedelijke elementen. In het gebied ligt een aantal poelen. Er worden de volgende doeltypen aangegeven:

- | | |
|------------------------|-----|
| ▪ Berken-Zomereikenbos | 85% |
| ▪ Bremstruweel | 5% |
| ▪ Droge heide | 5% |

- Pioniersgemeenschappen op droog zand 5%
- Voor het overige zijn geen aandachtsoorten aangegeven.

B. Stimuleringsplan Natuur, bos en landschap Noordelijk Maasdal [2004]

Het Stimuleringsplan voor het Noordelijk Maasdal is beschrijving van de na te streven natuur, bos en landschapsdoelen voor het gebied Noordelijk Maasdal. Het plan dient tevens als Natuurgebieds-, Beheersgebieds- en Landschapsgebiedsplan in het kader van Subsidieregeling Natuurbeheer 2000 en de Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer.

Voor plangebied zijn geen bijzondere aandachtspunten aangegeven.

C. Maascorridor, een integrale visie op de Maas van Belfeld tot Broekhuizen [1999]

Maascorridor is een samenwerkingsverband van ondermeer gemeenten, natuurorganisaties, Rijkswaterstaat, waterschap en provincie in Noord-Limburg. Zij werken samen aan drie doelstellingen:

1. Bescherming tegen hoogwaters van de Maas.
2. Het realiseren van aaneengesloten riviernatuur.
3. Het vergroten van de toeristisch-recreatieve aantrekkelijkheid van de Maas.

Hiertoe zijn 46 projecten vastgesteld die in projectgroepen onder leiding van één van de partners worden voorbereid, uitgewerkt en gerealiseerd. De projecten hebben gemeen dat zij zich afspelen rondom de Maas en dat zij bijdragen aan één of vaak meerdere doelstellingen.

In het plangebied speelt het volgende project:

Océ - Velden

Met het project Océ-Velden wordt gewerkt aan het creëren van een waterrijk natuur- en recreatiegebied. Tegelijkertijd wordt een serieus knelpunt in de toeristische infrastructuur opgelost. Fiets- en wandelverbindingen die nu nog over drukke auto-wegen worden geleid (w.o. de landelijke Maasroute, het Pieterpad en het knooppuntensysteem), komen langs (en door) het rivierpark te liggen.

In september 2005, is in het gebied tussen de dijk en de Maas, "Oceweert", geopend als recreatief toegankelijk natuurgebied (hekken, rasters, grote grazers; fietspad en Pieterpad). In het uiterste noorden van het gebied is te zijner tijd de uitloper van een geul voorzien die vooral in Velden ligt en bij hoogwater voor waterstandsdeling in Venlo moet gaan zorgen. Het gebied heeft dus nu de functie (natte) natuur met enkele recreatieve routes (fietspad, wandelpad).



Afbeelding 18. Impressie ontwikkeling Maascorridor

D. Integrale Natuurvisie regio Venlo [2005]

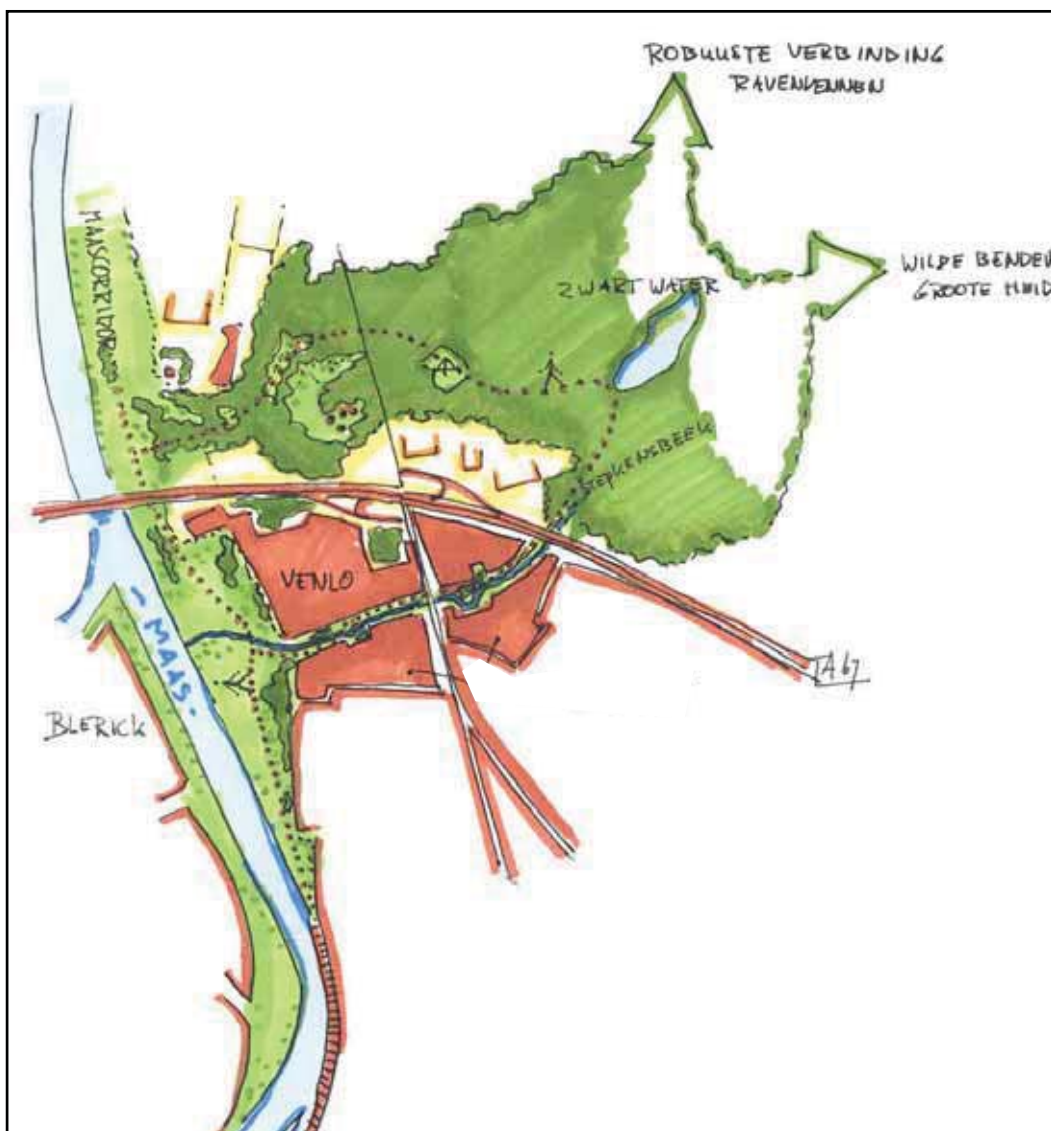
De Integrale Natuurvisie (vastgesteld 21 december 2005) presenteert een toekomstbeeld als uitwerking van vastgestelde beleidsplannen en waarin voorgenomen ontwikkelingen en plannen op het gebied van wonen, werken en vervoer integraal worden afgewogen ten opzichte van de natuurbelangen. De Integrale Natuurvisie tracht ook de kansen in beeld te brengen waar de 'rode' functies het groen versterken en andersom. De Integrale Natuurvisie beperkt zich niet alleen tot beelden. Het is nadrukkelijk de bedoeling de visie ook uit te voeren. Daarom is de visie voorzien van een uitvoeringsprogramma en realisatiestrategie.

De Integrale Natuurvisie heeft een aantal functies:

- Leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen van natuur in samenhang met andere functies
- Basis voor plannen om de gewenste ecologische structuur te kunnen realiseren
- Basis voor acceptatie van geplande ingrepen (maatschappelijk en natuurwetenschappelijk)

- Basis voor eventuele natuurcompensatieplannen als gevolg van ruimtelijke ingrepen
- Toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, vervoer, landbouw en waterbeheer.
- Bouwsteen voor de ruimtelijk structuurvisie en het beleidsprogramma Venlo: Natuurlijk aan de Maas

Met betrekking tot het plangebied wordt in de visie het volgende aangegeven:



Afbeelding 19. Streefbeeld Natuurvisie plangebied

Kennispark Océ

- Herinrichting en uitbreiding Océ-terrein. Bij de herinrichting vindt een herschikking van functies plaats: de kantoren aan de Maaszijde, vervolgens een zone met productie-activiteiten en de magazijnen dichtbij de Nijmeegseweg.
- Kans is dat ter verbetering van de terreininrichting en het compenseren van natuurwaarden is voorgesteld om te participeren in het project Océ-Velden van de Maascorridor.
- Aandachtspunt is dat door uitbreiding aan de zuidkant het risico bestaat, dat de kleine natuurkernen rondom de Stepkensbeek verdwijnen. Daarbij zal de uitbreiding de ecologische en recreatieve verbinding tussen het Zwart Water en de Maas via de Stepkensbeek blokkeren.

Het streefbeeld voor Océ en omgeving (afbeelding 18.) is afgeleid uit het projectprogramma Maascorridor. In paragraaf 5.2. sub C is aangegeven op welke wijze voor de Océ-terreinen invulling wordt gegeven aan het streefbeeld uit de Integrale Natuurvisie.

3.7 Milieubeleid

A. Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg [2004]

Het Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg is op 5 maart 2004 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Het doel van het Reconstructieplan is te voldoen aan de Reconstructiewet Concentratiegebieden. De belangrijkste doelen van deze wet zijn:

1. De versterking van de sociaal-economische vitaliteit van het landelijk gebied (versterking van landbouw en recreatie, en van wonen, werken en leefbaarheid);
2. De verbetering van de omgevingskwaliteit (natuur, landschap, water, ammoniak, stank);
3. De vermindering van de veterinaire kwetsbaarheid (met name de aanleg van varkensvrije zones).

In de Reconstructiewet is opgenomen dat een zonering moet worden opgenomen in het Reconstructieplan die in ieder geval betrekking heeft op intensieve veehouderij. Deze wettelijk verplichte zonering op basis van de Reconstructiewet is opgebouwd uit:

- Landbouwontwikkelingsgebied;
- Verwevingsgebied;
- Extensiveringsgebied.

Het plangebied is deels gelegen binnen een verwevingsgebied en deels binnen een extensiveringsgebied. Verwevingsgebieden kennen een sterke vermenging van functies met diverse waarden in het buitengebied. Doel voor deze gebieden is dat deze functies en waarden zich naast elkaar ontwikkelen en elkaar onderling versterken.

Binnen extensiveringsgebieden is het primaat wonen of natuur. Hierbinnen is uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk.

3.8 Prostitutiebeleid

In het prostitutiebeleid van de gemeente Venlo is aangegeven dat het maximum aantal seksinrichtingen binnen de gemeente is vastgesteld op 4. Het gaat hier om bestaande inrichtingen. Nieuwe seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

Voor sekswinkels en binnen de winkels aanwezig zijnde kleine filmzaaltjes (15 of minder stoelen) dan wel videocabines geldt dat er geen vergunningplicht is. Restrictie is dat geen prostitutie plaatsvindt (is niet toegestaan bij sekswinkels), het bestemmingsplan zich er niet tegen verzet en de brandveiligheid gegarandeerd is.

Escortbedrijven vallen niet onder het begrip seksinrichting, maar zijn wel vergunningplichtig. Het aantal vergunningen voor escortbureaus is niet onderhevig aan een maximum. Straat- en Raamprostitutie zijn niet toegestaan binnen de gemeentegrenzen.

Binnen het onderhavige bestemmingplan wordt de aanwezigheid van seksinrichtingen en sekswinkels niet mogelijk gemaakt.

3.9 Sport- en recreatiebeleid

A. Sportnota Venlo méér in beweging [2007]

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

3.10 Verkeersbeleid

A. Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan 2005-2015, VENLO: leefbaar en bereikbaar [2005]

Doel van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005-2015 (GVVP) is het verbeteren van de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Venlo. De nota is in

directe samenhang met de 'Visie Venlo 2030 Kompas voor de Toekomst' en de 'Ruimtelijke Structuurvisie' ontwikkeld.

Zoals de naam al aangeeft, heeft het GVVP twee thema's: bereikbaarheid en leefbaarheid. De doelstellingen zijn als volgt:

- mobiliteit staat ten dienste van de economische, ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke ontwikkeling van de stad en regio;
- geen sturende beïnvloeding van de mobiliteit naar omvang, waarbij alle modaliteiten (auto, fiets, voetganger en openbaar vervoer) van gelijkwaardig belang zijn;
- het aanbieden van kwalitatief hoogwaardige alternatieven voor alle modaliteiten;
- het realiseren van een uitgebalanceerde wegencategorisering die voldoet aan de inrichtingseisen en waarbij een goede, vlotte, veilige doorstroming op de hoofdwegen² mogelijk is én waarbij een goede kwaliteit van leefbaarheid en veiligheid wordt bereikt;
- de zorg voor parkeermogelijkheden in de verblijfsgebieden en in de centra door evenwicht in vraag en aanbod van straatparkeren en parkeergarages met behulp van het parkeerregime (vrij, betaald, vergunning) en, waar relevant, het juiste tarief;
- de verkeersonveiligheid voortvarend aanpakken door het oplossen van de meest onveilige situaties en een goede inrichting van de wegen en straten;
- het realiseren van een volwaardig netwerk van hoogwaardige fietsroutes met onderscheid in onder meer een fietsruggengraat en primaire fietsroutes;
- het aanbieden van een goed openbaar vervoerssysteem met deeltaxi's, lijnbussen op hoofdlijnen en treinen;
- het realiseren van goede faciliteiten voor het goederenvervoer, waaronder een vlotte doorstroming op autosnelwegen;
- het uitvoeren van een geïntegreerde aanpak van infrastructuur en gedragsbeïnvloeding door middel van educatie, voorlichting, handhaving en samenwerking.

Met betrekking tot bereikbaarheid in Venlo-Noord wordt opgemerkt dat de Nijmeegseweg en Weselseweg beide blijven functioneren als hoofdontsluitingsweg. Dit is mede nodig gelet op de ontwikkelingen rond de Veegtes en het kennispark Océ. Een secundaire ontsluiting vindt via de St. Urbanusweg plaats. Voor de ontsluiting van ondermeer Océ is in 2004 een onderzoek gestart waarin alternatieven voor de ontsluiting onderzocht worden.

B. Gemeentelijk parkeerbeleid

Het parkeerbeleid wordt geëffectueerd door uitvoering van diverse maatregelen: spreiding en aantal parkeerplaatsen, tariefstelling op straat en in garages, het

² Onder hoofdwegen wordt zowel het netwerk van autosnelwegen als de hoofdontsluitingswegen verstaan.

abonnements- en ontheffingensysteem en de parkeernormen die worden gehanteerd. De daadwerkelijke uitwerking is altijd maatwerk en dient in overleg met belanghebbenden plaats te vinden. Er is behoefte aan bundeling en uniformiteit vanuit het oogpunt van een effectief beheer en klantvriendelijkheid.

Het parkeerbeleid van de gemeente Venlo dient te passen binnen het kader van hogere overheden (rijk, provincie, regionaal). Dit beleid laat veel ruimte aan de lokale overheid.

Parkeeren en stallen

De beschikbare parkeercapaciteit dient optimaal te worden benut. Dit komt de leefbaarheid en bereikbaarheid ten goede. Sturing wordt gegeven via een aantal instrumenten die de gemeente tot haar beschikking heeft. Door deze instrumenten meer of minder stringent toe te passen krijgt het parkeerbeleid voor de gehele gemeente Venlo vorm.

Parkeernormen

Hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor bepaalde functies is vastgelegd in algemene normen. Dit zijn slechts richtlijnen. Hoeveel parkeerplaatsen daadwerkelijk nodig zijn is ook afhankelijk van lokale omstandigheden zoals de aanwezigheid van alternatieve vervoerwijzen. Een kantoor naast het station heeft dus minder parkeerplaatsen nodig dan een kantoor aan de rand van stad bij de autosnelweg. De parkeernormen vragen dus nog wel een stuk lokale interpretatie.

- Bij nieuwbouw en bij herstructurering van bestaande functies dient de geldende parkeernorm “op eigen erf” toegepast te worden. De gemeente sluit hiertoe aan bij de meest recente landelijke parkeernormen [de geldende CROW³-publicatie].
- Maatwerk en lokale interpretatie is gelet op specifieke omstandigheden en aspecten als dubbelgebruik/aanwezigheids-percentages soms nodig/mogelijk.
- Bij bedrijventerreinen geldt eveneens dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden.

In bestaande situaties waar onvoldoende parkeergelegenheid is, kan in bepaalde gevallen (woongebieden in de schil om de binnenstad) door parkeerregulering weer extra ruimte voor bewoners en ondernemers geschapen worden. De stelregel is dat in de eigen buurt (niet in de eigen straat) en op redelijke afstand een parkeerplaats beschikbaar moet zijn. Alleen als in de buurt als geheel een structureel tekort aan parkeerruimte is kan in uitzonderlijke gevallen gezocht worden naar een uitbreiding van de parkeerruimte. Hierbij is dan nog de afweging met andere kwaliteiten (bijv. groen en verkeersveiligheid) aan de orde.

³ CROW; centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water-, en Wegenbouw en de Verkeerstechniek

3.11 Volkshuisvestingsbeleid

A. Woonvisie [2005]

De provincie Limburg is bezig haar beleid op het gebied van wonen te actualiseren. Het huidige beleid loopt 31 maart 2006 af. De afgelopen jaren is vooral gewerkt met de zogeheten Regionale Volkshuisvestingsplannen (RVP's). Die kijken door tot 1 januari 2006 en zijn bepalend voor de beschikbaarstelling van planologische ruimte. Juridisch gezien is er dus op zijn minst een nieuw kader nodig voor de periode vanaf dat moment.

Uit de Woonvisie blijkt onder andere dat de marktvraag in kwalitatieve zin veeleisend is, zo is bijvoorbeeld de vraag naar toegankelijke woningen groot.

In de beleidskeuzen ten aanzien van de kwalitatieve opgave staan onder andere de volgende doelen voorop:

- brede keuzemogelijkheden;
- variatie in woontypen en woonmilieus.

In kwantitatief opzicht zijn onder andere de volgende doelen van belang:

- een ontspannen woningmarkt;
- werken binnen bandbreedten (de bandbreedten gaan niet over planologische ruimte, maar over de vraag naar uitbreiding van de voorraad gemeten in gereedgekomen woningen verminderd met sloop. De bandbreedten zijn geen richtcijfers, en vertegenwoordigen evenmin een hard en begrensd programma. Een ander programma buiten de bandbreedten mag, als een regio dat maar onderbouwt met beleidsdoelstellingen en een goede kwalitatieve uitwerking daarvan. Bovendien is van belang dat – welk programma een regio ook kiest – dit programma ook daadwerkelijk kan worden uitgevoerd).

De woonvisie wordt door de regio's uitgewerkt in regionale woonvisies. Hierbij is een belangrijke rol weggelegd voor centrumgemeentes van de regio's, zoals Venlo. Aan hen wordt gevraagd het initiatief te nemen om te komen tot een uitwerking van de regionale agenda's resulterende in regionale woonvisies en uitvoeringsgerichte afspraken met corporaties en marktpartijen (gereed medio 2006).

B. Woonvisie 2003-2010

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is verwoord in de 'Woonvisie Venlo 2003-2010'. Hieruit blijkt dat de bevolking van Venlo in de komende 15 tot 30 jaar nauwelijks meer zal groeien. Het aantal huishoudens zal wel nog groeien. De belangrijkste opgaven voor de gemeente zijn:

- herstructureren van de woningvoorraad in buurten die te kenschetsen zijn als eenzijdig en veelal sociaal-economisch zwak;
- inspelen op de vergrijzingstrend door middel van herstructurering van de woningvoorraad (combinaties van wonen en zorg, wooncomfort en serviceverlening) en de hiermee samenhangende aanpassing van het aanbod;

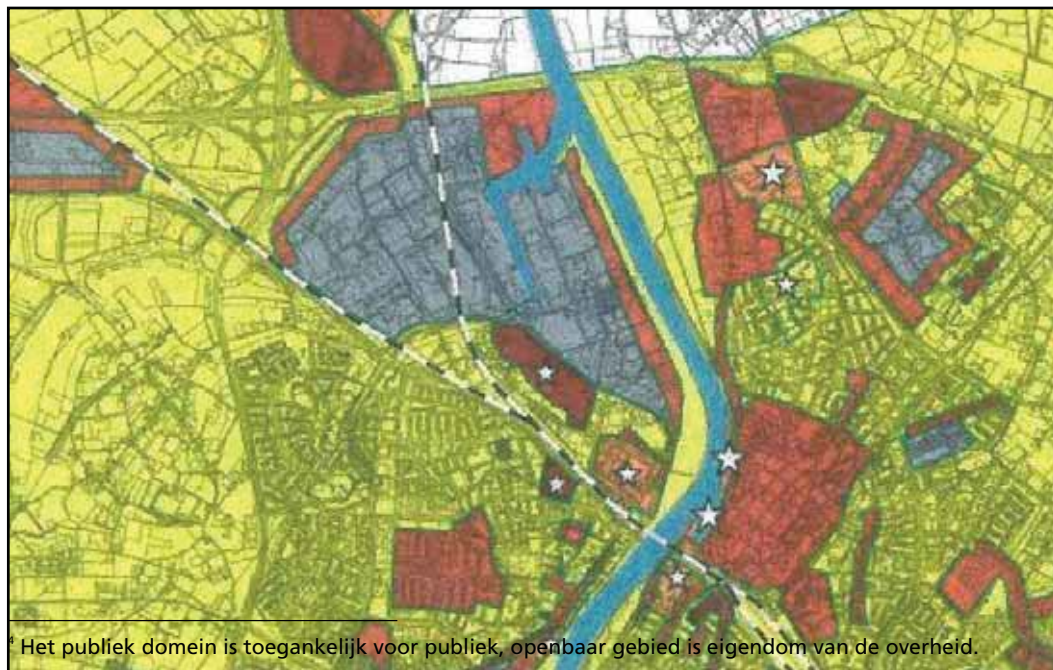
- aanpassen van het aanbod voor alleenstaanden. De aanpak van de sociale huursector staat hierbij centraal.

Een uitwerking van herstructureringsopgave uit de Woonvisie 2003-2010 is de herstructurering van Venlo Noord. Zie voor een uitwerking paragraaf 3.11. sub D.

C. Welstandsnota [2004]

Per 1 januari 2003 is de herziene Woningwet van kracht geworden. Deze wet verplicht gemeenten om welstandsbeleid vast te stellen. Primair doel van de wet is het vereenvoudigen van de bouw-regelgeving waardoor de regeldruk voor burger en bouwpraktijk vermindert. Bijkomend effect is dat alle gemeenten de in hun gemeente aanwezige kwaliteiten analyseren en benutten als ondergrond om verder te bouwen aan de woon-, werk- en leefomgeving. Het welstandsbeleid voor de gemeente Venlo is vastgelegd in de 'Welstandsnota' (juli 2004).

Voor het plangebied gelden verschillende welstandsniveaus. Een deel van de Océterreinen kent bijzonder welstandsbeleid. Dit houdt in dat deze gebieden een bijzondere welstandszorg met een beschermend karakter krijgen. Voor het gebied dat globaal overeenkomt met het bestemmingsplan 'Océ (fase 1)' geldt ook een bijzonder welstandsbeleid. Hier wordt echter niet ingezet op conservering, maar op het geleiden van toekomstige ontwikkelingen. De rest van het plangebied valt onder het reguliere welstandsbeleid. In deze gebieden staat de vrijheid van de burger voorop: het uiterlijk van het publiek domein⁴ zal een kwalitatieve bescherming krijgen door algemene criteria en voor de kleine bouwwerken geldt de zogenaamde sneltoets. Verder is de bemoeienis van de gemeente gericht op de eisen uit het Bouwbesluit.



⁴ Het publiek domein is toegankelijk voor publiek, openbaar gebied is eigendom van de overheid.

D. Venlo Noord, fase 2

Venlo-Noord, fase 2 is een herstructureringsgebied, grofweg gelegen tussen de Nijmeegseweg, het groene bedrijventerrein van Océ langs de Hakkestraat, de St. Urbanusweg en de Karbindersstraat.

Bij de herstructurering van Venlo Noord, fase 2 zijn diverse partijen betrokken met verschillende, maar ook parallel lopende belangen; woningstichting Venlo-Blerick, Océ en de gemeente Venlo. Deze parallel lopende belangen leiden ertoe dat in overleg tussen de meest betrokken partijen gestudeerd wordt op een integrale gebiedsontwikkeling met als mogelijk resultaat dat een groot gedeelte van de bestaande woningen en de oudste delen van de bedrijfsbebouwing plaats maken voor nieuwe woonbebouwing. Deze herstructurering kan alleen slagen indien de juiste balans wordt gevonden tussen een goede woonkwaliteit, de praktische inpassing van de bedrijvigheid, een goede ontsluiting en een adequate milieuzonering, alsmede de financiële haalbaarheid. Het zal duidelijk zijn dat tussen het bestemmingsplan en dit stedelijke vernieuwingsproject een zeer nauwe samenhang zit, die nauwgezet dient te worden bewaakt. De stedelijke vernieuwingsplannen worden niet rechtstreeks opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Vanwege het feit dat de invulling van de plannen nog niet concreet genoeg is, worden de stedelijke vernieuwingsplannen middels een wijzigingsbevoegdheid in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Zie ook paragraaf 5.2. sub B.

3.12 Waterbeleid

A. Vierde Nota Waterhuishouding [1998]

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft.

B. Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Vasthouden, bergen, afvoeren

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Dit beleid is uitgewerkt in de Maascorridorprojecten.

C. Beleidslijn Grote Rivieren [2006]

De overstromingen van de Maas in december 1993 en januari 1995 hebben duidelijk gemaakt dat de Maas niet altijd binnen het winterbed blijft zoals dit bij Koninklijk Besluit van 1916 (dat voortvloeide uit de Rivierenwet van 1908) is vastgelegd⁵. Bij (nieuwbouw)plannen langs de Maas dient daarom rekening gehouden te worden met hoge waterstanden.

Op 19 september 1997 werd de circulaire "Bouwen langs de Maas" vastgesteld door Provinciale Staten als provinciaal ruimtelijk beleid. Hierin werd vastgelegd hoe de ministeriële beleidslijn "Ruimte voor de rivier" (Staatscourant 12 mei 1997) in Limburg zijn doorwerking diende te krijgen, waarbij de bescherming van een deugdelijke stroomvoering en waterberging voorop stonden. Middels deze circulaire werd tevens invulling gegeven aan de afspraken die naar aanleiding van de beleidslijn "Ruimte voor de rivier" tussen Rijk, provincie en gemeente waren gemaakt.

Mede op basis van de resultaten van een in 2005 verrichte evaluatie en ervaringen in de praktijk is besloten om de beleidslijn "Ruimte voor de rivier" te herzien. De herziening van de beleidslijn draagt, mede als gevolg van de uitbreiding van het toepassingsgebied en de wens om verwarring met de PKB "Ruimte voor de Rivier" te voorkomen, de naam "Beleidslijn grote rivieren".

Met de herziening van de beleidslijn wordt meer ruimte geboden aan ontwikkelingsgerichte initiatieven. Zo ontstaan meer mogelijkheden voor ontwikkelingen die de ruimtelijke en economische kwaliteit van het betreffende gebied kunnen verbeteren. Doelstelling van de "Beleidslijn grote rivieren" is om de beschikbare afvoeren bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken.

⁵ Momenteel geldt het besluit Rijkswateringen waarin de belijning van de rivieren, behorende tot de wateren in beheer van het Rijk, is aangegeven.

Om de doelstellingen te bereiken, wordt via een tweetal sporen gewerkt: de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr).

WRO

Het plangebied is volgens de kaart “Beleidslijn grote Rivieren” (vastgesteld bij besluit van 12 juli 2006 en in werking getreden d.d. 14 juli 2006) gedeeltelijk gelegen binnen het bergend regime van de Maas. Voor dit gebied wordt toestemming gegeven om in het bergend rivierbed activiteiten te ontplooien, mits:

- er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van de rivier gewaarborgd blijft. De aanvraag voor het uitvoeren van de gewenste activiteiten moet ingaan op de gevolgen daarvan op het veilig functioneren van de rivier;
- er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit. Hiertoe moet in de aanvraag een juiste rivierkundige onderbouwing worden gegeven;
- er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is. Er dient eerst gezocht te worden naar een goede situering en uitvoering van het project, voordat gezocht wordt naar compensatiemogelijkheden;
- indien er toch sprake is van een (resterend) waterstandsverhogend effect of verlies aan bergend vermogen is compensatie verplicht. Aangetoond dient te worden dat de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

Een deel van het plangebied, namelijk de uiterwaarden van de Maas, is gelegen binnen het stroomvoerend regime. Gesteld kan worden dat binnen het stroomvoerend regime uitsluitend mag worden gebouwd ten dienste van riviergebonden activiteiten. Nieuwbouw, niet zijnde riviergebonden activiteiten, anderszins mag binnen het stroomvoerend regime in principe niet plaatsvinden (“Nee, tenzij-principe”).

Wbr

Een gedeelte van het plangebied is, volgens de kaart behorende tot de “Beleidslijn grote rivieren” gelegen binnen het zogeheten “artikel 2a-Wbr-gebied”. Op basis van rivierkundige gronden en via een algemene maatregel van bestuur is het vergunningenregime van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) hier niet van toepassing. Deze aanduiding betekent dat de betreffende gebieden vanuit rivierkundig oogpunt (vanuit het rivier- en stroombelang) minder van belang worden geacht. Bescherming van dat belang door middel van een vergunningenstelsel in het kader van de Wbr is daarmee niet noodzakelijk.

De “artikel 2a-gebieden” blijven wel deel uit maken van het rivierbed. Dit betekent dat sommige van deze gebieden bij hoogwatersituaties onder water kunnen staan. Bouwen in deze, in het rivierbed gelegen artikel 2a-gebieden, geschiedt net als el-

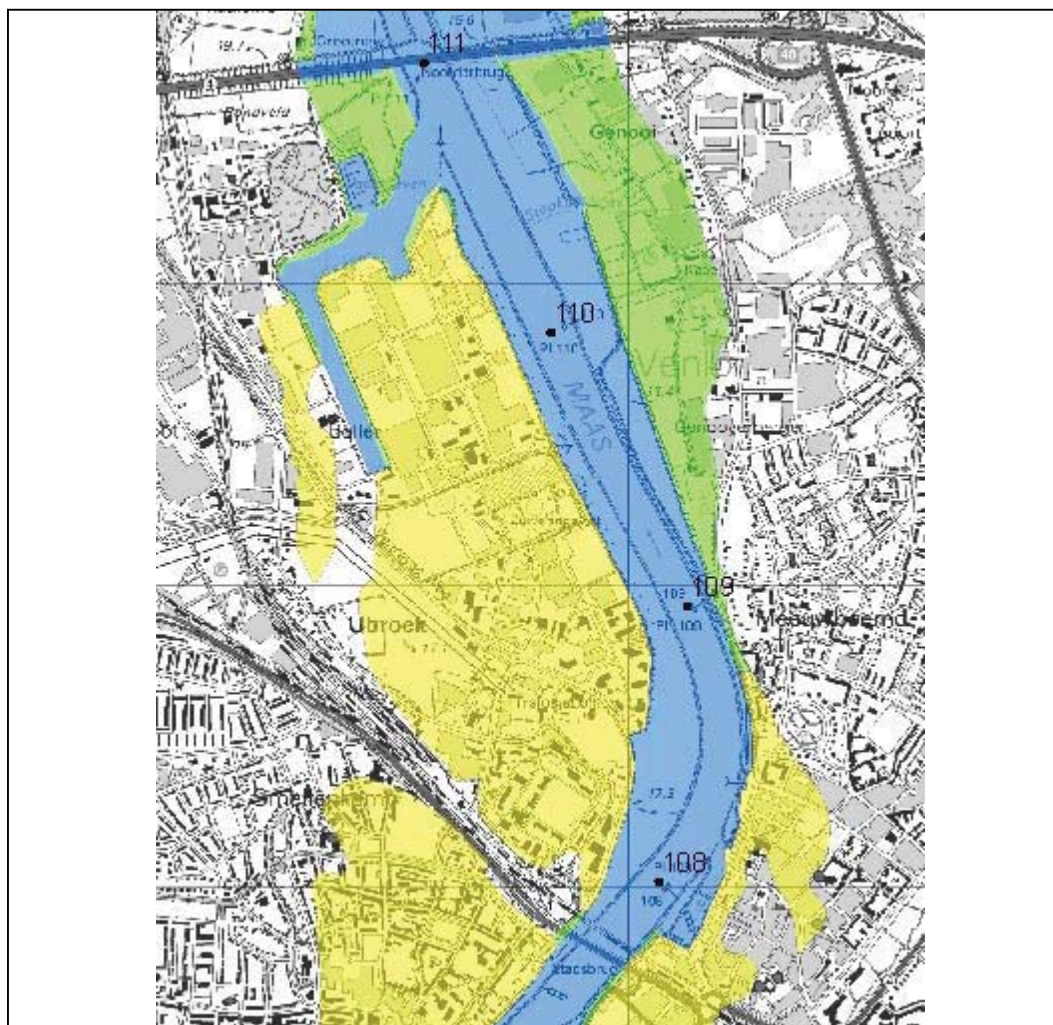
ders in het rivierbed op eigen risico en derhalve zijn ze wel van belang in het kader van onderhavig WRO-instrument (bestemmingsplan).

Een gedeelte van het plangebied is, als gevolg van het voorgaande, niet geheel gevrijwaard van eventuele overstromingen en/ of overstromingsschade. Daarom is aan de planvoorschriften, middels de bestemming "Tevens waterbergend rivierbed van de Maas", een beschermende regeling toegevoegd.

Bij de invulling van de gebieden waarop deze regeling van toepassing is, dient in elk geval rekening gehouden te worden met de bepalingen uit het hoogwaterbeleid.

Schadeverzekering

Benadrukt moet worden dat ingeval van hoogwaterschade, door zowel het Rijk als de gemeente, geen recht op schadevergoeding wordt erkend. Dit zal door het gemeentebestuur van Venlo en (door toedoen van het gemeentebestuur) ook door makelaars en notarissen bekend gemaakt dienen te worden aan de bouwgegadigden e.d. Deze worden er voorts op gewezen, dat een (aanvullende) verzekering tegen waterschade bij een overstroming en doorbraak van de kaden dringend aanbeveling verdient.



D. Integraal Waterplan Venlo

Op 21 december 2005 is het '*Integraal Waterplan Venlo*' vastgesteld. Het waterplan is een uitvloeisel van het Nationaal Bestuursakkoord Water, waarin bepaald is dat gemeenten in samenwerking met de waterschappen voor 2006 stedelijke waterplannen opstellen. Het Integraal Waterplan Venlo is een integrale benadering van stedenschoon, toeristisch-recreatieve aantrekkelijkheid, ecologische waarden, waterkwaliteit en het voorkomen en oplossen van wateroverlast. Voor alle beken, hun stroomgebieden en de stadswateren zijn streefbeelden opgesteld die de wenselijke situatie over 30 jaar weergegeven. Om vat te krijgen op het waterbeheer wordt een vijf sporenbenadering gevolgd:

- lang vasthouden, langzaam afvoeren;
- schoon maken, schoon houden;
- zichtbaar en aantrekkelijk, functioneel;
- hemelwater als duurzame bron;
- proces en zorg.

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Stepkensbeek. Het streefbeeld voor deze beek, in het kader van het Integraal Waterplan Venlo, is dat op lange termijn de beek onderdeel kan zijn van een recreatieve route die de Maascorridor en het natuurgebied Zwart Water met elkaar verbindt. Schoon dakwater kan opgevangen worden en in de bodem worden geïnfiltreerd. De komende tien jaar wordt de Stepkensbeek echter vooral gezien als een watertje op het terrein van Océ. Er gelden een 'midden' ambitieniveau voor de beek en stroomgebied. Dit betekent dat conform het POL optimaal gebruikt gemaakt dient te worden van de mogelijkheden om het grondwatersysteem duurzaam in te richten (vasthouden/afvoeren). Dit betekent dat aanleg van retentievoorzieningen (ten behoeve van 10% piekafvoer) gewenst is alsmede de aanleg van kwantiteitsbuffers. Gestreefd wordt naar 100% afkoppeling bij nieuwe verhardingen en 20% bij bestaande verharding. Kwaliteitsverbetering is mogelijk door het natuurlijk inrichten en beheren van ca. 50% van de beekloop en een natuurvriendelijke inpassing in de Océ-terreinen.

E. Gemeentelijk Rioleringsplan 'Droge voeten in een gezonde leefomgeving'.

Op 21 november 2007 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Gemeentelijk Rioleringsplan 'Droge voeten in een gezonde leefomgeving', voor de periode 2008-2017.

Het in december 2005 door de gemeenteraad beleidsmatig vastgestelde *Integraal Waterplan Venlo (IWPV)* geeft richting aan het duurzaam waterbeheer en antici-

peert reeds zoveel mogelijk op ontwikkelingen in het (rijks-) waterbeleid. Door in te springen op geboden kansen kan mogelijk een voorsprong worden genomen op de opgaven die voortvloeien uit de Kader Richtlijn Water (KRW) (2009). In het IWPV zijn de landelijke water kwantiteitsuitgangspunten 'vasthouden-bergenafvoeren' alsmede de waterkwaliteitsuitgangspunten 'schoonhouden-schoon maken' opgenomen. Het IWPV dient als een van de bouwstenen voor het Gemeentelijk rioleringsplan, GRP+.

In het GRP+ geeft de gemeente aan hoe ze invulling denkt te geven aan haar zorgplicht.

De doelen uit het GRP+ zijn:

1. Het inzamelen en transporteren van het afvalwater dat op gemeentelijk grondgebied vrijkomt. Dit levert een bijdrage aan de volksgezondheid en de bescherming van het milieu;
2. het inzamelen en transporteren van overtollig hemelwater dat niet op oppervlaktewater kan lozen of in de bodem kan infiltreren, volgens de trits vasthouden-bergen afvoeren. (IWPV spoor 1: lang vasthouden, langzaam afvoeren);
3. streven naar een duurzaam milieu. Dit betekent ook het beperken van vuilemissie (vanuit de riolering) naar oppervlaktewater en bodem en op een duurzame wijze met (hemel)water omgaan volgens de trits schoonhouden-scheiden-schoonmaken (onderdeel spoor 2 IWPV);
4. beperken van de (grond)wateroverlast.
5. minimaliseren van de kans op calamiteiten en overlast (anders dan als gevolg van hevige neerslag);
6. doelmatig beheer en onderhoud ten behoeve van functioneel gebruik van bestaande en nieuwe voorzieningen voor stedelijk water. (IWPV spoor 3 zichtbaarheid, aantrekkelijkheid en functie);
7. bevorderen bewustwording duurzaam waterbeheer bij de gebruikers van het watersysteem (IWPV spoor 5 proces en zorg).

Operationele programma's geven een nadere uitwerking van de in het Gemeentelijk Rioleringsplan beschreven strategie. De uitwerking heeft tot doel concreet aan te geven welke voorzieningen zullen worden aangelegd, welke onderzoeken zullen worden uitgevoerd en welke maatregelen aan de bestaande voorzieningen zullen worden getroffen. Hiertoe wordt jaarlijks een operationeel programma opgesteld.

4. RANDVOORWAARDEN/ONDERZOEK

4.1 Inleiding

Bij de actualisering van het bestemmingsplan en de daaruit voortvloeiende ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met aspecten uit de omgeving die invloed uitoefenen op het plangebied. Daarnaast kan ook het plangebied invloed uitoefenen op in de omgeving aanwezige waarden. Daarom zijn voor de betreffende locatie onder andere de milieuaspecten bodem, geluid en externe veiligheid onderzocht op eventuele negatieve effecten. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de bestemmingsplanactualisatie voor onder meer de aspecten archeologie en monumenten, leidingen en infrastructuur, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap.

4.2 Milieu

A. Archeologie

Door RAAP is in december 2005 een verkennend vooronderzoek uitgevoerd (nr. 1253) naar het plangebied en bedrijventerrein Noorderpoort. Naar aanleiding van bureauonderzoek en boringen is gedifferentieerde verwachtingswaarde voor het gebied opgesteld en een daaruit volgende gebiedsgerichte onderzoeksstrategie voorgesteld. Voor het plangebied betekent dit dat globaal gezien voor het westelijk en oostelijk deel van het plangebied bij nieuwe ontwikkelingen een karterend booronderzoek uitgevoerd moet worden en voor het middendeel, waar thans de grootste bebouwingsconcentraties gelegen zijn, geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Zie ook afbeelding 22.



Afbeelding 22. Advieskaart RAAP

B. Bodemkwaliteit

Bij nieuwe ontwikkelingen dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden om de bodemgeschiktheid voor de ontwikkeling vast te kunnen stellen. In het onderhavige plan worden geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten, het is een beheersplan. Als gevolg hiervan is er geen nader bodemonderzoek noodzakelijk. Een uitzondering hierop vormt de uitbreiding van Océ ter hoogte van het processie-

park. Door de gemeente Venlo is naar aanleiding van het onderzoek een Bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven voor het processiepark. Zie de bijlage.

Voor het deelgebied 'Venlo Noord - Fase 2' heeft d.d. december 2004 een inventarisatie van de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken plaatsgevonden. Het doel was om een indicatie te krijgen in hoeverre (mogelijke) bodemverontreinigingen, met name in financiële zin, belemmerend kunnen zijn voor de ontwikkeling van Venlo Noord - fase 2. Geconcludeerd wordt dat bij herstructurering van Venlo Noord - Fase 2 ook de milieukundige toestand van de bodem van het nog niet onderzochte gebied bepaald moet worden (het gebied is slechts ten dele onderzocht). Gelet op het langdurig gebruik is de kans groot dat met name de bovengrond licht diffuus verontreinigd is. Voor de reeds uitgevoerde onderzoeken geldt in het algemeen dat deze gedateerd zijn en dat nader onderzoek noodzakelijk is, zowel om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem als om inzicht te krijgen in de financiële consequenties.

C. Duurzaamheid

Op basis van het milieubeleidsplan en het daarop gebaseerde Milieu Uitvoerings Programma (februari 2000) wordt als streven c.q. uitgangspunt gehanteerd dat dubbo-maatregelen uitgevoerd worden overeenkomstig het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, geheel voor zover het betreft de zogenaamde vaste maatregelen, en voor minimaal 50% van de variabele maatregelen.

In beginsel dient planvorming plaats te vinden op basis van en overeenkomstig het gestelde in het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS). Dit naslagwerk geeft aan op welk moment welke beslissingen in het kader van een duurzame planontwikkeling noodzakelijk zijn.

D. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁶ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

⁶ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁷.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan. Uit de risicokaart van de Provincie Limburg blijkt dat in het plangebied diverse objecten voorkomen met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid:

- Volgens de risicokaart van de Provincie Limburg is er in het plangebied een risicovol bedrijf gelegen. Het gaat hierbij om het Esso tankstation met LPG aan de A67. De doorzet van dit LPG-station bedraagt 742 m³ per jaar. Op basis van het

⁷ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Bevi betekent dit dat er een PR-contour is van 45 meter rond het vulpunt. Indien er binnen de PR-contour kwetsbare objecten gelegen zijn, betekent dit dat uiterlijk op 1 januari 2010 voldaan moet worden aan de PR-contour. Wordt hier niet aan voldaan, dan dient er gesaneerd te worden.

Binnen 45 meter van het vulpunt zijn binnen het plangebied geen kwetsbare objecten gelegen noch worden deze objecten mogelijk gemaakt. Dit betekent dat het LPG-station voldoet aan het Bevi en dat er geen sanering hoeft plaats te vinden.

- Volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen⁸ vindt in de directe omgeving van het plangebied transport plaats van gevaarlijke stoffen. Het gaat hierbij om de A67.

Uit de tabellen behorende bij de Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour gelegen is op de weg. Voor wat betreft het groepsrisico zijn voor het plangebied geen aandachtspunten aangegeven. Dit betekent dat het groepsrisico ter plaatse van het plangebied ruim onder de oriëntatiewaarde blijft.

- Volgens de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland (februari 2003, in opdracht van Rijkswaterstaat) betreft de Maas in Limburg geen rivier waar het plaatsgebonden risico de waarde van 10⁻⁶/jr op de oever overschrijdt. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt nergens overschreden.

Opgemerkt dient te worden dat Océ geen Bevi-inrichting is en dit ook niet in de toekomst wordt. Net buiten het plangebied zijn eveneens enkele bedrijven gelegen die een verhoogd risico vormen, te weten het LPG-station de Veegtes, Schreurs ZBV en Vossen-Hendrickx. Deze bedrijven liggen evenwel te ver van het plangebied om van invloed te zijn.

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de invloedssfeer van de objecten met een verhoogd risico met betrekking tot externe veiligheid dient voldaan te worden aan de normen ten aanzien van het persoonsgebonden en groepsgebonden risico. Binnen de invloedssfeer van de transportassen en het LPG-tankstation aan de A67 zijn evenwel geen nieuwe ontwikkelingen (rechtstreeks) gepland. Dit betekent dat er geen gevolgen zijn voor wat betreft het groepsrisico en persoonsgebonden risico.

De vestiging van nieuwe risicovolle bedrijven (BEVI inrichtingen en inrichtingen met een zone buiten de poort) niet wordt toegestaan. Uitzondering hierop vormen gascompressiebedrijven.

⁸ Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, 24 maart 2003

E. Flora en fauna

Het onderhavige plangebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Er heeft dan ook alleen onderzoek te worden of wettelijk beschermde soorten negatieve effecten kunnen ondervinden van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Beschermde planten, zoogdieren en broedvogels.

Het onderhavige plangebied ligt in de km-vakken 209-378, 209-377 en 208-378⁹. Uit gegevens van het Natuurloket komt naar voren dat in het plangebied diverse beschermde/bedreigde broedvogel-, watervogel- en amfibiesoorten aanwezig zijn. Bovendien komt in een van de kilometervakken eveneens een beschermde dagvlindersoort en enkele beschermde vaatplantsoorten voor.

De genoemde plant- en diersoorten komen, zoals ook uit de flora en avifaunawebsite van de provincie Limburg blijkt, voornamelijk voor in het westelijk deel van het plangebied (de uiterwaarden en omringend buitengebied). Echter, enkele beschermde broedvogelsoorten zijn eveneens gesignaleerd in het verstedelijkte deel van het plangebied.

Met betrekking tot de vegetatie in het plangebied wordt aangegeven dat aan de Maaszijde oevervegetatie en bermvegetatie voorkomt. De houtopstanden in het middendeel van het plangebied bestaan uit ondermeer loofbos met soortenarme, slecht ontwikkelde ondergroei en naaldbout, aangeplant gemengd bos met kenmerkende soorten in de ondergroei.

Effecten

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een beheersmatig karakter heeft, zijn de rechtstreeks toelaatbare ontwikkelingen in het plangebied beperkt. De natuurontwikkeling in de uiterwaarden van de Maas zorgt voor een versterking van de flora en fauna populatie aldaar. Voor de ontwikkelingen welke niet rechtstreeks (maar middels een wijzigingsbevoegdheid) mogelijk worden gemaakt, geldt dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, inzicht in de effecten van de ontwikkelingen op de aanwezige flora en fauna dient te worden gegeven.

F. Geluid

Op basis van artikel 77 van de Wet Geluidhinder (Wgh) dient bij de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object of bestemming, zoals woningen, een akoestisch

⁹ De getallen staan voor de x- respectievelijk y-coördinaat van de linkerbenedenhoek van het km-vak.

onderzoek naar de geluidbelasting op de gevel als gevolg van wegverkeerslawaai uitgevoerd te worden, mits de geluidsgevoelige bestemming of het object binnen de wettelijke geluidszone van de weg gesitueerd is.

In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen

aantal rijstroken	stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m ¹	250 m ¹
3 of 4 rijstroken	350 m ¹	400 m ¹
5 of meer rijstroken	350 m ¹	600 m ¹

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor :

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2);

Indien de geprojecteerde geluidgevoelige bestemmingen in de wettelijke geluidszone van de weg gelegen zijn, dient de geluidbelasting aan de gevel berekend te worden. Dit betekent dat uit akoestisch onderzoek zal moeten blijken of de berekende geluidbelastingen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden.

In het onderhavige bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen direct toegestaan. Dit betekent dat er geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzones van de in het plangebied gelegen wegen gerealiseerd worden en derhalve een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

G. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Interimperiode: 1% grens

De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 microgram/m³. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is vóór en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

Als de 1% of 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

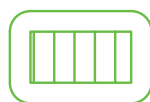
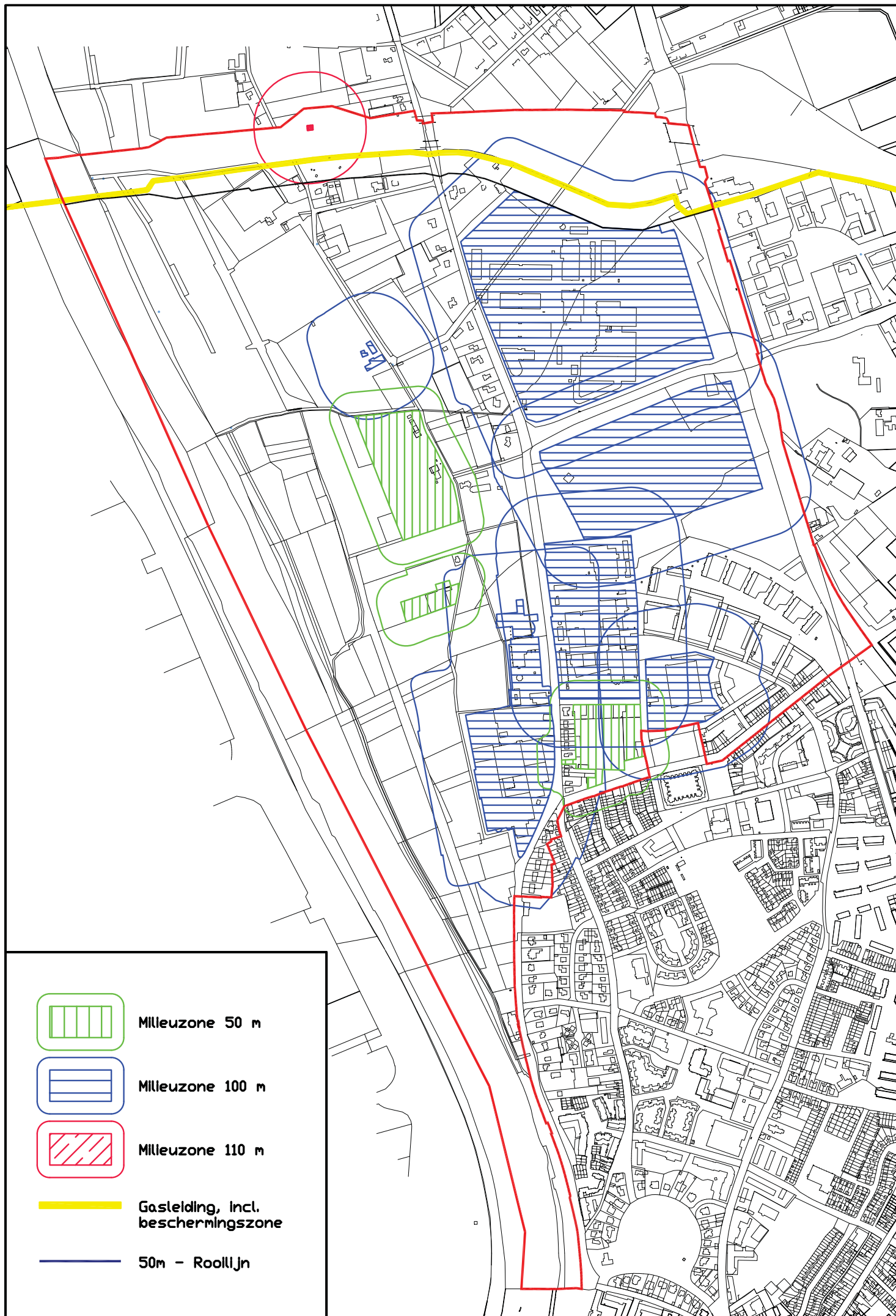
In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 1% of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 1% of 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg		minimaal 2 ontsluitingswegen	
	1%-norm	3%-norm	1%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	500	1500	1000	3000
Kantoren (maximaal)	33.333 m ² bvo	66.667 m ² bvo	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

In het plangebied zijn geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt met een omvang zoals in de bovenstaande tabel is weergegeven. Dit betekent dat het onderhavige plan NIBM is en derhalve geen luchtkwaliteitonderzoek noodzakelijk is.

Met betrekking tot bedrijvigheid en luchtkwaliteit wordt opgemerkt dat het onderhavige plan een conserverend karakter heeft. Aangezien er geen nieuwe bedrijfsactiviteiten mogelijk worden gemaakt, heeft het nieuwe bestemmingsplan geen consequenties voor de luchtkwaliteit vanwege bedrijven.



Milieuzone 50 m



Milieuzone 100 m



Milieuzone 110 m



Gasleiding, incl.
beschermingszone



50m - Rooilijn

H. Milieuzonering

Momenteel worden richtlijnen gehanteerd waardoor er sprake is van een zekere noodzakelijke afstand tussen (agrarische) bedrijven en woonbebouwing. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds door het karakter van zijn omgeving.

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de relevante bedrijven en instellingen binnen het plangebied met bijbehorende milieuzonering conform de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering" (2001), uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten. Hierbij zijn enkel de bedrijven met een milieucategorie van 3 en hoger meegenomen, aangezien bedrijven met milieucategorie 1 en 2 passen binnen de bebouwde omgeving, en daardoor direct toegestaan zijn.

Adres	Naam bedrijf	Activiteit	Milieu zone	Afstand (m)
Genooyerbergen 35	GTI	Installatietechniek	3	50
Genooyerweg 27	Triple D farm	Tuinbouw open teelt, Paardenhouderij	3	50
Genooyerweg 47	-	Fokken en houden van rundvee	nvt	100
Rijksweg A67	Esso Tankstation	Tankstation met LPG	3	110
Rummerkampstraat 32	Océ	Vervaardiging van fotochemische producten	3	100
Sint Urbanusweg 17	Océ	Vervaardiging van fotochemische producten	3	100
Sint Urbanusweg 43	Océ	Vervaardiging van fotochemische producten	3	100
Sint Urbanusweg 80	Gemeente Venlo (gemeenteloodsen)	Gemeentewerf	3	50
Genooyerweg 37	Sportpark Genooy	Recreatieve voorzieningen	3	50

Tabel 7. Bedrijven en milieuzonering plangebied

Voor wat betreft de geluidszonering van Océ wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

I. Natuur en landschap

Zoals in hoofdstuk drie is aangegeven, maakt een deel van het plangebied deel uit van de POG. Het gaat hier om de uiterwaarden van de Maas, welke tevens onderdeel uitmaken van de het Maascorridorproject. Naast dit natuurontwikkelingsgebied, zijn er in het plangebied nog enkele houtopstanden gelegen (waaronder het processiepark aan de St. Urbanusweg). In het kader van de ontwikkeling van Océ, wordt het processiepark verplaatst naar de overzijde van de St. Urbanusweg.

Het verstedelijkte deel van het plangebied (Genooy en de Océ-complexen) bezit daarentegen weinig tot geen natuurlijke en/of landschappelijke waarden.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft geen ontwikkelingen ten gevolge die een negatieve invloed hebben op de natuurlijke en landschappelijke waarden in het plangebied. Voor wat betreft de ontwikkeling van Océ op het voormalig terrein van de camping 'Ons Buiten' gelden de verplichtingen zoals deze zijn aangegeven in het bestemmingsplan "Océ fase 1".

J. Waterparagraaf

Vanuit rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In de in eind 1998 uitgebrachte Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) staat de verbreding en verdieping maar ook de versterking van de uitvoering van integraal en duurzaam waterbeheer centraal. In het POL wordt de nadruk met name gelegd op het afkoppelen van bestaand of nieuw verhard oppervlak van de riolering, (her)gebruik van regen en/of afvalwater en het duurzaam en watervriendelijk inrichten van bebouwde gebieden. Wat betreft afkoppeling van verhard oppervlak van de riolering wordt in het POL gestreefd naar een zo hoog mogelijk afkoppelingspercentage (volledige afkoppeling) bij nieuwbouwprojecten.

Vertaling van dit aangescherpte landelijk beleid naar gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen het volgende in: binnen nieuwe in- en uitbreidingsgebieden moet 'slimmer' en 'creatiever' met schoon hemelwater worden omgegaan. Het principe van vasthouden bergen en afvoeren van hemelwater is hierbij van groot belang. Bij het uitwerken van ontwikkelingsplannen zal met dit uitgangspunt zondermeer rekening moeten worden gehouden. Vertaald naar normen betekent dit dat het hemelwater afkomstig van 60-80% van de verharde oppervlakken bij nieuwbouw niet meer via de gemeentelijke riolering mag worden afgevoerd. Door waterbeheerders is hierbij aangevuld dat in het algemeen moet worden uitgegaan van 100% afkoppeling. Gebruik van uitlogende materialen zoals zink, koper en lood dient in het kader van duurzaam bouwen vermeden te worden.

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem en afval- en hemelwater.

Bodem en grondwater

Uit de Bodemkaart van Nederland (kaartblad 52 oost, Venlo) blijkt dat het plangebied niet geheel gekarteerd is. De wel gekarteerde gronden betreffen Humuspodzolgronden, Enkeerdgronden en Vaaggronden.

Op de Bodemkaart is tevens de grondwaterstand weergegeven in zeven 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. Afwisselend komen grondwatertrappen III, V en VII voor. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand varieert van minder dan 40 (III en V) tot meer dan 80 cm (VII) beneden maaiveld gelegen is. De gemiddeld laagste grondwaterstand is 80-120 cm (III) c.q. meer dan 120 cm (V en VII) beneden maaiveld gelegen. Het gebied kent dus redelijke lage grondwaterstanden.

Uit de Blauwe waarden kaart (behorende bij het POL) is af te lezen dat het plangebied niet is gelegen in een infiltratie- of grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

In het projectgebied is oppervlaktewater aanwezig. Het gaat hier om een deel van de Maas en de Stepkensbeek. Beide wateren hebben echter geen specifiek ecologische functie.

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Stepkensbeek. Het streefbeeld voor deze beek, in het kader van het Integraal Waterplan Venlo, is dat op lange termijn de beek onderdeel kan zijn van een recreatieve route die de Maascorridor en het natuurgebied Zwart Water met elkaar verbindt. Schoon dakwater kan opgevangen worden en in de bodem worden geïnfiltreerd. De komende tien jaar wordt de Stepkensbeek echter vooral gezien als een watertje op het terrein van Océ. Er gelden een 'midden' ambitieniveau voor de beek en stroomgebied. Dit betekent dat conform het POL optimaal gebruikt gemaakt dient te worden van de mogelijkheden om het grondwatersysteem duurzaam in te richten (vasthouden/afvoeren). Dit betekent dat aanleg van retentievoorzieningen (ten behoeve van 10% piekafvoer) gewenst is alsmede de aanleg van kwantiteitsbuffers. Gestreefd wordt naar 100% afkoppeling bij nieuwe verhardingen en 20% bij bestaande verharding. Kwaliteitsverbetering is mogelijk door het natuurlijk inrichten en beheren van ca. 50% van de beekloop en een natuurvriendelijke inpassing in de Océ-terreinen.

Voor een nadere vertaling en uitwerking in het onderhavige bestemmingsplan, wordt verwezen naar hoofdstuk 5.2.

Hoogwaterproblematiek

Zoals uit hoofdstuk 3 is gebleken is het plangebied deels binnen het stroomvoerend en deels binnen het waterbergend rivierbed van de Maas gelegen. De consequenties hiervan zijn in hoofdstuk 3.1 kort aangegeven. De belijningen van zowel het stroomvoerend- als waterbergend rivierbed zijn op de plankaart van het onderhavige bestemmingsplan aangegeven en in de planvoorschriften verder uitgewerkt.

Ecosystemen

In het projectgebied liggen geen droge of natte ecosystemen. Wel is de natuurontwikkeling in het kader van de Maascorridor binnen het plangebied aanwezig.

Afval- en hemelwater

In het gebied is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Voor het gemeentelijk rioleringsplan wordt verwezen naar paragraaf 3.12.E.

Bij nieuwbouw wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van hemelwater waarbij het gebruik van uitlopende materialen zoals zink, koper en lood in het kader van duurzaam bouwen vermeden dient te worden. De zorg voor het zoveel mogelijk infiltreren van hemelwater in het plangebied geschiedt onder andere door de eisen die in de bouwvergunning zijn gesteld. Deze bepalen onder andere dat hemelwater niet mag worden afgevoerd op het gemeentelijk riool en dat waar mogelijk een (bovengrondse) infiltratievoorziening op eigen terrein gerealiseerd moet worden.

Opgemerkt dient te worden dat de Maaspeilfluctuaties ook gevolgen hebben voor de grondwaterstanden. Bij hoge Maasstanden heeft dit tot gevolg dat ook de grondwaterstanden stijgen en derhalve infiltratie minder goed mogelijk wordt.

In de voorschriften van het onderhavige bestemmingsplan wordt de realisatie van de infiltratievoorzieningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Overleg waterbeheerder

In het kader van het bestemmingsplan heeft overleg plaats gevonden met het waterschap Peel en Maas, zie bijlage 4. Aangegeven is door het waterschap dat niet alle primaire waterlopen volledig zijn aangegeven. Verzocht wordt de ontbrekende delen, met bijbehorende zones zoals vastgelegd in de keur inclusief de onderhoudspaden op te nemen op de plankaart. Bovendien is een waterloop (Genooyerveldlossing) opgenomen die niet op de legger van het waterschap staat. Verzocht wordt deze van de plankaart te verwijderen. Indien de bovenstaande opmerkingen verwerkt worden, wordt een positief wateradvies verleend.

De genoemde opmerkingen zijn op de plankaart verwerkt.

4.3 Kabels en leidingen

De 8 inch 40 bar hogedruk-gasleiding van Gastransport Services doorkruist het gehele plangebied aan de noordzijde. Parallel lopend aan de A67 kruist de leiding de Nijmeegseweg ter hoogte van de afrit van de A67, om daarna ook aan de westzijde van de Nijmeegseweg parallel aan de A67 te blijven lopen. Ter hoogte van het tankstation aan de A67 is tevens een tweede leiding gelegen. Dit is een 6 inch 40 bar hogedruk-gasleiding. De tweede leiding loopt in noordelijke richting uit het plangebied weg. Voor de gasleidingen is de Circulaire Zonering Hogedruk Aardgastransportleidingen uit 1984 van toepassing.

De Circulaire geeft regels voor zonering van nieuwe tracés van aardgastransportleidingen en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgastransportleidingen. In de Circulaire worden afstanden vanaf de transportleidingen gegeven waarop kwetsbare bestemmingen gerealiseerd kunnen worden, dit is de *toetsingsafstand*. Wanneer de toetsingsafstand niet gehaald wordt, gelden er minimale *bebouwingsafstanden*. In de Circulaire zijn drie zones aangegeven in verband met de aanwezigheid van aardgastransportleidingen:

- Een belemmerende strook vastgelegd in het zakelijk recht, waar geen bebouwing is toegestaan.
- Een gebied waar incidentele bebouwing en minder kwetsbare objecten zijn toegestaan.
- Een gebied waar woonbebouwing en andere kwetsbare objecten zijn toegestaan.

Voor de 6 en 8 inch hogedruk gasleidingen met een druk van 40 bar geldt een toetsingsafstand van 20 meter en een bebouwingsafstand van 4 meter voor incidentele bebouwing (waar in het plangebied sprake van is). De planologische beschermingszone bedraagt 4 meter.

Binnen de toetsingsafstand van de gasleiding worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn

Zoals opgemerkt geldt een planologische beschermingszone van 4 meter. Dit betekent dat ter bescherming van deze nutsvoorziening dient een beschermingszone van 4 meter aangehouden te worden aan weerszijden uit het hart van de leiding waarin bepaalde grondwerkzaamheden aan een aanlegvergunning verbonden zijn.

Naar verwachting wordt de circulaire uit 1984 in 2009 vervangen door nieuw extern veiligheidsbeleid in de vorm van de AMvB Buisleidingen. In de nieuwe AMvB wordt

gebruik gemaakt van de begrippen 'plaatsgebonden risico', 'groepsrisico' en 'belemmerende strook':

- Door Gasunie is aangegeven dat voor de twee leidingen de plaatsgebonden risicocontour op de leidingen gelegen is. Dit betekent dat er in het kader van het onderhavige, conserverende bestemmingsplan, geen belemmeringen zijn met betrekking tot het plaatsgebonden risico.
- Het invloedsgebied voor de leidingen voor het groepsrisico (100% letaliteitgrens (35 kW/m² contour)) is 50 meter. Voor ontwikkelingen binnen deze contour dient het groepsrisico bepaald te worden. Aangezien sprake is van een conserverend plan, vinden er geen ontwikkelingen binnen het invloedsgebied met betrekking tot het groepsrisico plaats. Nader onderzoek is derhalve niet aan de orde.
- De belemmerende strook voor de gasleidingen bedraagt 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Deze is op de plankaart aangegeven.

Daarnaast lopen ten zuiden van de Industriestraat nog een hoofdwatertransportleiding van WML en een hogedruk-gasvoedingsleiding van Essent. Ter bescherming van deze nutsvoorzieningen dient een beschermingszone van respectievelijk 2,5 meter en 5 meter aangehouden te worden aan weerszijden van de leidingen (gemeten vanuit het hart van de leiding). Aan de Maas, ten slotte, is een rioolwatertransportleiding gelegen (van het Waterschapsbedrijf Limburg), met een beschermingszone van 2 x 2,5 meter.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Doelstellingen & uitgangspunten

Het onderhavige bestemmingsplan is overwegend een beheersplan. Dit betekent dat in principe de huidige situatie geconserveerd wordt. De actualisatie van het bestemmingsplan is dan ook gericht op het toepassen van een moderne plansystematiek en het vertalen van het huidige gebruik naar een actueel bestemmingsplan. De huidige bestemmingsplannen dateren van de jaren '50 tot '90. In de tussentijd hebben diverse ontwikkelingen (zoals bijvoorbeeld de groei van Océ) plaatsgevonden, waardoor de bestemmingsregeling niet meer actueel is en aangepast dient te worden.

In de uitgangspuntennotitie zijn op diverse aspecten keuzes gemaakt. Deze keuzes vinden hun vertaling in het onderhavige bestemmingsplan (met name de voorschriften en plankaart). In de onderstaande tabel zijn de vraagpunten en de gemaakte keuzes uiteengezet. Voor een nadere toelichting op de vraagpunten en de gemaakte keuzes wordt verwezen naar bijlage 3 alwaar hoofdstuk 4 van de uitgangspuntennotitie integraal is opgenomen. Voor de complete uitgangspuntennotitie wordt verwezen naar de separate bijlage.

Vraagpunt	Gemaakte Keuze
Uitbreiding/intensiverings mogelijkheden voor bestaande bedrijven	• Handhaven bestaande legale bedrijven • Océ: zie afzonderlijk vraagpunt • Verticale intensivering • Geen maximale bouwhoogte, maar scheidingslijnen goothoogte (zonering bouwhoogte) • Ondergronds bouwen tot max. 1 bouwlaag
Vergroting beschikbare milieuruimte Océ	• Beheersmatige regeling van uitsluitend geluidszone Océ • Mogelijkheid vestiging 2.4-inrichting • Uitgaan van geldende rechten Océ aangaande fysieke bouw mogelijkheden • Aanvraag Hogere grenswaarden niet nodig
Behouden/verkleinen beschikbare (milieu)ruimte bestaande agrarische bedrijven	• "Strak" bouwvlak a.g.v. impact beleidslijn "Ruimte voor de rivier" • Doorvertaling (en de eventuele herziening van) beleidslijn "Ruimte voor de rivier" in de planvoorschriften • Gebruik VAB's en toegestane agrarische nevenactiviteiten: aansluiten bij regeling bestemmingsplan

Vraagpunt	Gemaakte Keuze
	"Buitengebied"
Bouwactiviteiten in het waterbergend rivierbed	Doorvertaling (en de eventuele herziening van) beleidslijn "Grote rivieren" in de planvoorschriften
Maximale maatvoeringen voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven	• Zie o.a. bepalingen intensiveringsmogelijkheden en milieuruimte Océ • Voorgevelrooilijn afstemmen op stedenbouwkundige situatie • Voorterreinen onbebouwd, m.u.v. groenvoorzieningen (incl. max. parkeernorm) • Parkeren op eigen bedrijfskavel • Geen open opslag op voor- en achterterreinen • Geen maximale kavelmaten per bedrijf, maar maximaal bebouwingspercentage • Vrijstelling voor vergroting maximaal bebouwingspercentage
Vastgesteld beleid en geldende rechten	• Bestemmingsregeling past in vastgesteld beleidskader • Océ: zie bepalingen bij vraagpunt aangaande milieuruimte Océ • Geldende rechten worden zoveel mogelijk gerespecteerd, tenzij strijdig met beleid
Project Maascorridor	• Rechtstreekse bestemming "Natuurontwikkelingsgebied" waar mogelijk • Agrarisch medegebruik, extensieve dagrecreatie en infrastructurele voorzieningen toegestaan • Voor gronden met ander gebruik: wijzigingsbevoegdheid voor "Natuurontwikkelingsgebied"
Natuurzone Stepkensbeek	• Gronden Océ voorzien van bestemming "Bedrijven B" • Bestaande beekzone (beek inclusief oevers) tot aan de verharde rand van de huidige Hakkesstraat nader aanduiden (t.b.v. evt. ontwikkeling beek tot watergang en/of als ecologische en natuurzone). • T.b.v. toekomstige ontwikkelingen bestemming "Verkeersdoeleinden" voorzien van wijzigingsbevoegdheid, met in ieder geval de voorwaarden: • In tact blijven ecologische ontwikkelingszone beek of verplaatsing beek; • Uitvoeren alle benodigde onderzoeken.
Project Venlo-Noord, fase 2	• Gebied middels conserverende regeling bestemmen • Wijzigingsbevoegdheid t.b.v. beheersmatige binnenplanse wijziging op het moment dat plannen

Vraagpunt	Gemaakte Keuze
	voldoende concreet zijn

Tabel 8. Uitgangspunten bestemmingsplan conform uitgangspuntennotitie

Een drietal ontwikkelingen zullen in de volgende paragraaf nader toegelicht en uitgewerkt worden.

5.2 Uitgelicht

A Geluidscontour Océ

Océ is de grens om te worden aangemerkt als een zogeheten 2.4-inrichting inmiddels zeer dicht genaderd. Een volgende ontwikkeling van het bedrijf maakt dat Océ een dergelijke inrichting wordt. Voor een 2.4.-inrichting dient een zone ingevolge de Wet geluidhinder vastgesteld te worden.

De bedoeling van een geluidszone is om ‘werken’ van ‘wonen’ te scheiden en zo een zekere afstand te creëren tussen woningen en bedrijven. Dit in verband met de milieuhinder die bedrijvigheid met zich meebrengt. Voor Océ is een zone berekend die samenhangt met de huidige activiteiten en activiteiten die in de toekomst zullen gaan plaatsvinden. Océ is gehouden aan de zone. Elke nieuwe activiteit binnen het bedrijf wordt getoetst aan de zone en de zone mag niet overschreden worden. Daarmee blijft er een garantie voor omwonenden dat zij geen hogere geluidsbelasting krijgen.

De huidige bestemmingsplannen voldoen echter op dat punt niet: in de plannen is geen geluidszone industrielawaai opgenomen, hetgeen tot gevolg heeft dat op het terrein geen 2.4-inrichtingen gevestigd mogen worden. Dat heeft weer tot gevolg dat aan het bedrijf geen nieuwe milieuvergunning kan worden verleend, indien de situatie wijzigt. Zonder een adequate planologische regeling zit het bedrijf dus op slot. Océ heeft aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen in de toekomst te verwachten zijn. Is Océ éénmaal een 2.4-inrichting, dan gaat de bevoegdheid om het bedrijf een milieuvergunning te verlenen over van de gemeente naar de Provincie. De Provincie kan evenwel alleen een milieuvergunning afgeven als er een adequaat bestemmingsplan ligt.

Uit een vergelijking van het akoestisch onderzoek met de in de milieuvergunning opgenomen geluidsniveaus is gebleken dat bij de vergunningverlening de aangevraagde geluidsniveaus stelselmatig naar boven zijn afgerond. Bij een woning werkt deze afronding onnodig complicerend voor de zonering van het Océ-terrein. De vergunde etmaalwaarde bedraagt hier namelijk 51 dB(A).

De wijze van afronding bij akoestisch onderzoek en bij de normstelling is expliciet aangegeven in de daarbij behorende regelgeving te weten de Handleiding meten en rekenen industrielawaai van 1999. De eerder gehanteerde afronding is niet geheel conform deze Handleiding gebeurd en deze omissie is met een ambtshalve wijziging van het vergunningsvoorschrift hersteld; alle waarden waarbij een afrondingsfout is gemaakt zijn naar beneden gecorrigeerd. Formeel is er derhalve sprake van een milieuhygiënische verbetering. Immers, hoewel de feitelijke akoestische situatie gelijk blijft, zou de door de fout vrijgekomen geluidruimte formeel kunnen worden opgevuld. Door de wijziging is voornoemde mogelijkheid weggenomen en is eveneens de complicerende factor voor de zonering weggenomen. Deze ambtshalve wijziging is op 13 februari 2008 bekendgemaakt en heeft van 14 februari tot en met 26 maart 2008 ter inzage gelegen. Tijdens deze ter inzage legging is een zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze handelt over het niet inzichtelijk zijn van de berekende geluidsbelasting op Oude Venloseweg 116. Inmiddels is ook hier de geluidsbelasting berekend. Deze berekening geeft geen aanleiding tot het wijzigen/aanpassen van de vast te stellen geluidszone

Als gevolg van de situatie dat voor Océ nog geen geluidzone aanwezig is, is op 30 juni 2005 overleg gevoerd tussen gemeente, Provincie en Océ om te bezien op welke wijze deze huidige situatie, op een voor alle partijen acceptabele en juiste wijze, milieutechnisch en planologisch-juridisch kan worden geregeld. Daartoe zijn onder andere de huidige en gewenste situatie inzake de milieuvergunning(en) van Océ geanalyseerd, alsmede de huidige en gewenste situatie inzake de planologisch-juridische regeling van Océ.

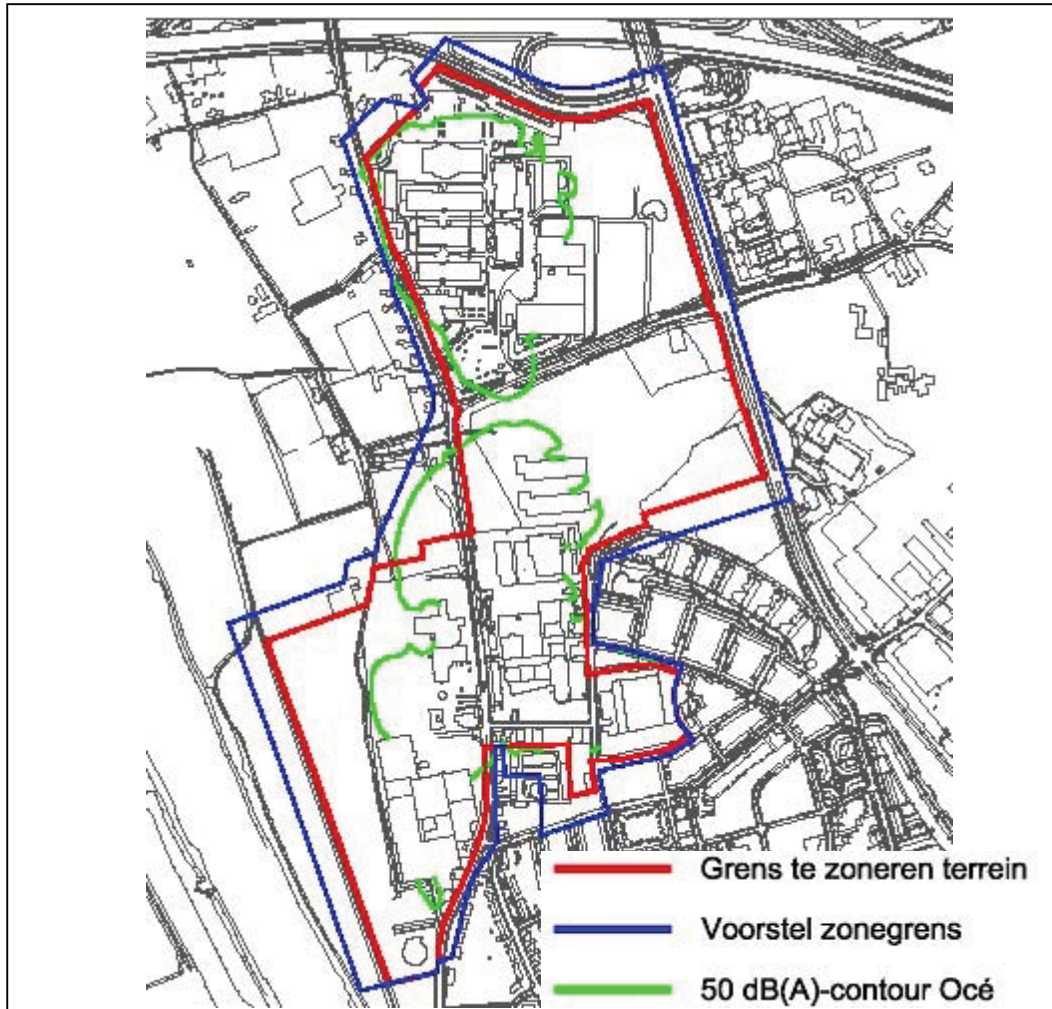
Océ is voornemens om in de periode tot 2010 haar bedrijfsactiviteiten in Venlo grotendeels te concentreren op de bestaande locaties in het plangebied. Om bedrijfs-economische redenen zullen verder de activiteiten naar soort worden geclusterd. Grofweg komt dat neer op de volgende indeling:

- Assemblage en logistiek (Hakkesstraat en St. Urbanusweg);
- Research, development en strategische producten (St. Urbanusweg);
- Bestuur, staf en representatieve functies (tussen Maas en St. Urbanusweg).

De belangrijkste bottleneck in het geheel is de coördinatiebepaling tussen bouw- en milieuvergunning. Immers: indien een voorgenomen (bouw)activiteit niet past binnen de huidige milieuvergunning (en ook een melding Wet milieubeheer geen soelaas biedt waardoor een toetsing aan een vastgestelde geluidszone noodzakelijk is), ontstaat er in het milieu-spoor een probleem omdat de geluidszone niet is vastgelegd in een bestemmingsplan.

Het ontstaan van het coördinatieprobleem tussen bouwvergunning en milieuvergunning is op te lossen door in het nieuwe bestemmingsplan voor Océ een geluidszone op te nemen. In bestemmingsplan "Océ en omgeving" zal dan derhalve de

geluidszone voor Océ beheersmatig worden geregeld, waarmee een aangepaste geluidszone conform de Wet geluidhinder voor Océ wordt vastgesteld. Océ zal haar activiteiten dan zodanig moeten inrichten dat zij geruime tijd vooruit kan binnen deze geluidszone.



Afbeelding 24. Nieuwe geluidszone Océ-terreinen

In onderling overleg is dit voorstel door gemeente, Provincie en Océ onderschreven op basis van de volgende uitgangspunten/overwegingen:

- voor zowel Océ, gemeente en Provincie ontstaat er een beheersmatig toetsingskader, waaraan alle bouw- en gebruiksactiviteiten van Océ door de betrokken instanties kunnen worden getoetst;
- ten opzichte van de thans geldende rechten van Océ ontstaat er slechts een marginale wijziging in de vorm van de doorvertaling van de zone (en toestaan van een artikel 2.4.-inrichting) in de planvoorschriften. De regeling kan op deze manier voorzien in de toekomstplannen van Océ tot ca. 2015, hetgeen ook de planperiode (10 jaar) van het nieuwe bestemmingsplan is. Volledigheidshalve

wordt nog opgemerkt dat er, ten opzichte van de thans geldende bestemmingen, voor Océ nauwelijks nieuwe fysieke bebouwingsmogelijkheden worden gecreëerd voor Océ;

- de, in het nieuwe bestemmingsplan vast te leggen, geluidszone van Océ is berekend en hieruit is gebleken dat er (overeenkomstig de Wet geluidhinder) in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen Verzoek hogere grenswaarden behoeft te worden ingediend bij Gedeputeerde Staten.

Concreet betekent het voorgaande, dat de nieuwe geluidszone voor de Océ-terreinen is opgenomen op de plankaart en in de planvoorschriften een artikel 2.4.-inrichting Wet Milieubeheer wordt toegestaan. Voor een toelichting op de berekende geluidszone wordt verwezen naar bijlage 2.

B. Venlo Noord fase 2

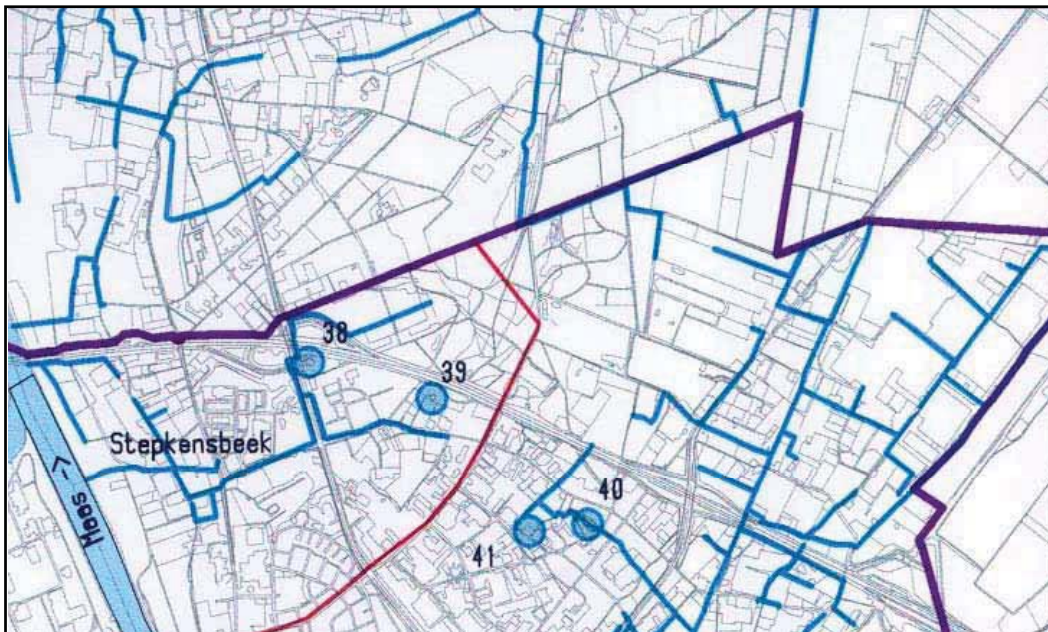
Het grootschalige herstructureringsproject Venlo Noord fase 2 bestrijkt een deel van het plangebied (afgebakend tussen de Nijmeegseweg, het groene bedrijventerrein van Océ langs de Hakkesstraat, de Sint Urbanusweg en de Karbinderstraat) en maakt onderdeel uit van het Strategisch Akkoord tussen gemeente Venlo en de woningbouw coöperaties. Diverse scenario's zijn mogelijk tussen behoud en renovatie en sloop en nieuwbouw. Van invloed op de invulling zijn onder andere het mogelijke slingertracé en de wensen van de bewoners.

Zoals uit het voorgaande blijkt zijn de plannen voor dit herstructureringsproject nog niet dusdanig concreet en uitgewerkt, dat de toekomstige situatie rechtstreeks in het bestemmingsplan ingepast kan worden. Derhalve is gekozen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, waardoor het mogelijk is gedurende de planperiode te anticiperen op de toekomstige ontwikkelingen voor het project.

C. Stepkensbeek

De Stepkensbeek is de kleinste onder de Venlose beeksystemen – grotendeels gelegen op het Océ-terrein en uitlopend op de Maas. Op lange termijn zou de Stepkensbeek onderdeel kunnen zijn van een recreatieve route die de Maascorridor en het natuurgebied Zwart Water met elkaar verbindt. Ze kan dan schoon dakwater opvangen en in de bodem laten infiltreren.

De komende tien jaar wordt de Stepkensbeek toch vooral als een watertje op het terrein van Océ gezien. De Stepkensbeek staat als primair water wel op de legger van het waterschap. Dientengevolge blijft de Keur van toepassing. Bij een duurzame inrichting van het bedrijventerrein zijn er mogelijkheden de waterkwaliteit te verbeteren. Er is dan ruimte voor algemeen voorkomende natuur.



Afbeelding 25. Stepkensbeek - beeksystemen

De ruimtelijke uitgangspunten voor de beek zijn als volgt:

- ecologische ontwikkeling van de Stepkensbeek (algemeen ecologische functie);
- recreatief karakter Stepkensbeek ("water moet zichtbaar zijn voor fietsers, voetgangers");
- binnen 10 jaar zijn geen grote ontwikkeling van Stepkensbeek te verwachten;
- meandering/ruimtebeslag van de beek in toekomstige situatie (echter nog niet concreet uitgewerkt);
- Océ: bedrijf in het groen;
- Océ: een aaneengesloten campus;
- aanleg van retentievoorzieningen en buffers moet mogelijk zijn.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt de huidige situatie bestemd. Ten behoeve van de beek wordt, vanaf de eigendomsgrens van Océ, een strook tot aan de rand van de Hakkesstraat aangegeven. Hierbinnen kan de beek zich ontwikkelen als zowel watergang als ecologische en natuurzone. De beek is bestemd als "Water", de oevers, Hakkesstraat, alsook de overkluizing naar het Océ-terrein vallen binnen de bestemming "Verkeer". Dit is een openbare bestemming, zodat ook het onderhoud, alsook het doorgaand (recreatief) verkeer geen belemmeringen oplevert.

Ten behoeve van de toekomstige ontwikkelingen wordt de bestemming "Verkeersdoeleinden" voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Mocht de Hakkesstraat worden afgesloten, dan voorziet deze wijzigingsbevoegdheid erin dat de verkeersbestemming wordt vervangen door de bestemming "Bedrijven B".



Afbeelding 26. Stepkensbeek

Aan een wijzigingsbevoegdheid hangen voorwaarden vast, die door het College van Burgemeester en Wethouders getoetst dienen te worden:

- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aangrenzende waarden en functies, welke het bestemmingsplan beoogt te beschermen, hetgeen onder andere wil zeggen dat er geen verzwaring mag optreden van de Wet milieubeheer te stellen normen en eisen;
- de op de plankaart aangeduide ecologische ontwikkelingszone blijft behouden, danwel wordt ontwikkeld tot een breedte van tenminste 30 meter;
- de Stepkensbeek wordt binnen op de plankaart aangeduide ecologische ontwikkelingszone;
- uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- aangetoond is dat de aanwezige ecologische, landschappelijke en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
- aangetoond is dat door de wijziging de flora- en fauna, waterhuishouding en het bodemarchief niet onevenredig worden verstoord.
- de bedrijfseconomische noodzaak en economische haalbaarheid zijn voldoende aangetoond.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Océ en omgeving' is vervat in de planstukken bestaande uit:

- de plankaart, schaal 1:2500
- de voorschriften
- de toelichting

Het juridisch deel van een bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften. De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De plankaart heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de voorschriften, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De plankaart (schaal 1:2500) vormt samen met de voorschriften het voor de burgers bindende karakter van het bestemmingsplan. De plankaart is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch gezien geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en de uitleg van bepaalde bestemmingen en voorschriften.

Aan de hand van het 'Gemeentelijk voorbeeldhandboek digitale bestemmingsplannen' van de provincie Limburg (februari 2005), de 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2006' van het ministerie van VROM (6 februari 2006), IMRO2006 en de bijbehorende Praktijkrichtlijnen Bestemmingsplannen 2006 is het Handboek opstellen bestemmingsplannen Gemeentelijke Venlo 2006 opgesteld (versie 11 april 2007). Bij het opstellen van de voorschriften is uitgegaan van dit Handboek van de gemeente Venlo.

Het belangrijkste doel van de voorschriften is om de bouw- en gebruiksvoorschriften van de verschillende bestemmingen aan te geven.

In de volgende paragrafen wordt de systematiek van de voorschriften uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De voorschriften van het bestemmingsplan "Océ en omgeving" bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende bepalingen, de bestemmingsbepalingen, de algemene bepalingen

gen en de overgangs- en slotbepalingen aan de orde komen (paragraaf 6.2, 6.3 en 6.4). In paragraaf 6.5 wordt ingegaan op het aspect Handhaving.

6.2 Inleidende bepalingen

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

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Beschrijving in hoofdlijnen

In de voorschriften van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de beschrijving in hoofdlijnen.

In de beschrijving in hoofdlijnen wordt het beleid ten aanzien van het plangebied met name in kwalitatieve zin onder woorden gebracht en vastgelegd. Beschreven wordt op welke manier het gemeentebestuur de in het plan gelegde doeleinden zal nastreven. Getracht is de beschrijving in hoofdlijnen zo te formuleren, dat de duidelijkheid (en daarmee de rechtszekerheid) over de wijze waarop de doeleinden van het plan zullen worden nagestreefd wordt bevorderd.

In de beschrijving in hoofdlijnen in voorliggend plan wordt ingegaan op de bestaande en eventueel gewenste ruimtelijke en functionele structuur. De functies die de beschrijving in hoofdlijnen heeft zijn de volgende:

- toetsingskader bij vrijstelling, wijziging en nadere eisen;
- afstemming met andere instrumenten, waaronder andere regelgeving;
- uitvoeringsaspecten die de inspanningsverplichting van de gemeente uitdrukken.

Inhoudelijk is de beschrijving in hoofdlijnen gebaseerd op de inhoud en bepalingen van het vastgestelde Structuurplan Océ en het daaruit voortgekomen geldende bestemmingsplan "Océ fase 1".

6.3 Bestemmingsbepalingen

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende be-

stemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend. Een bouwvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de voorschriften van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit¹⁰:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwvoorschriften;
- nadere eisen;
- vrijstelling van de bouwvoorschriften;
- specifieke gebruiksvoorschriften;
- vrijstelling van de gebruiksvoorschriften;
- aanlegvergunning;
- 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.

Bouwvoorschriften

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

¹⁰ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Vrijstelling van de bouwvoorschriften

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

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

Specifieke gebruiksvoorschriften

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 doeleindenomschrijving.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

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

Aanlegvergunning

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

Wijzigingsbevoegdheid

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

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene bepalingen). Een gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid is op de plankaart aangegeven door middel van een aanduiding.

De diverse in het bestemmingsplan voorkomende bestemmingen worden hieronder nader toegelicht.

Agrarisch - onbebouwd

Gebruik

Weilanden en overige onbebouwde gronden welke ten behoeve van agrarische activiteiten in gebruik zijn (al dan niet behorende tot, in het plangebied gelegen, agrarische bedrijven) zijn in onderhavig bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch - onbebouwd'. Tevens zijn een groot gedeelte van de gronden binnen deze bestemming onderdeel van de opgenomen algemene wijzigingsbevoegdheid III, ten behoeve van een eventuele verdere ontwikkeling van het project "Maascorridor".

Bouwen

Uitsluitend schuilgelegenheden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Agrarisch

Gebruik

Agrarische bedrijven met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering hebben de bestemming 'Agrarisch'. Op de gronden is daarnaast het wonen in een woning toegelaten, echter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfs-woning toegestaan'.

Bouwen

Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen waarbinnen mag worden gebouwd. De feitelijke situatie op het bouwperceel is op de plankaart vastgelegd. Daarnaast zijn op de plankaart, middels een matrix, de maximale goothoogte en maximale nokhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak, alsmede het percentage van het bouwvlak dat mag worden bebouwd.

Mogelijke uitbreidingen voor de bedrijven zijn beperkt, omdat (vrijwel) alle bedrijven zijn gelegen in het waterbergend rivierbed.

Voor de woningen en de bijgebouwen behorende bij die woningen geldt een aparte maatvoering.

Bedrijventerrein

Gebruik

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is Océ aangemerkt als een zogeheten 2.4-inrichting, omdat, zonder een adequate planologische regeling, het bedrijf anders op slot zou komen te zitten.

Océ is voornemens om in de periode tot 2010 haar bedrijfsactiviteiten in Venlo grotendeels te concentreren op de bestaande locaties in het plangebied. Om bedrijfs-economische redenen zullen verder de activiteiten naar soort worden geclusterd. Grofweg komt dat neer op de volgende indeling:

- Assemblage en logistiek (Nijmeegseweg);
- Research, development en strategische producten (St. Urbanusweg);
- Bestuur, staf en representatieve functies (tussen Maas en St. Urbanusweg).

Bij het vormgeven en inrichten van de bestemming 'Bedrijventerrein' is allereerst de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2001) richtinggevend. De hierin gehanteerde afstanden tussen woningen en bedrijfsactiviteiten geven in dit kader immers de beschikbare milieuruimte voor de bedrijven aan, zonder dat dit ten koste gaat van het omliggende woon- en leefklimaat. Moeilijkheid is in deze dat de huidige bedrijfsactiviteiten op een aantal locaties (met name Océ) grenzen aan de woonbebouwing. Het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming op deze gronden is in deze echter geen optie, omdat dit afbreuk zou doen aan geldende rechten van de aldaar gevestigde bedrijven en zou kunnen leiden tot planschade-claims.

Een uitbreiding van de bestaande hoeveelheid milieuruimte in de richting van de woonomgeving is binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' dan ook (vrijwel) uitgesloten.

Voor zover intensivering van het ruimtegebruik (en daarmee de milieuruimte) op het bedrijventerrein nog mogelijk is, kunnen deze worden benut. Omdat echter niet alle bedrijfskavels volledig bebouwd kunnen worden (als gevolg van onder andere benodigde ruimte voor parkeren), zijn de geboden intensiveringsmogelijkheden ten opzichte van de huidige situatie echter beperkt.

Bouwen:

Indien een (ver)bouwplan wordt ingediend, wordt dit allereerst getoetst aan het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van plaatsbepaling (bouwvlak, afstanden tot perceelsgrens, e.d.), maximale maten van de bouw (goothoogte) en functionaliteit (soort bedrijvigheid, wel/geen detailhandel, e.d.). Het bestemmingsplan doet echter geen uitspraken omtrent de uiterlij-

ke verschijningsvorm (kleur, materiaalgebruik, e.d.). Niet alleen zou het bestemmingsplan daarmee een te gedetailleerd karakter krijgen, er zou tevens een overlap ontstaan met het gemeentelijk welstandsbeleid (vastgestelde welstandsnota).

Toch zijn er bepalingen in onderhavig bestemmingsplan opgenomen die ondersteunend kunnen zijn aan het welstandsbeleid en derhalve kunnen bijdragen aan het behoud/verbetering van de representatie van de bedrijven op de bedrijventerrein.

De bestaande situaties op het bedrijventerrein/Océ, waarbij reeds in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd, worden gehandhaafd, waarbij de voorgevelrooilijn wordt afgestemd op de bestaande stedenbouwkundige en verkeerstechnische situatie. Voorterreinen dienen daarbij onbebouwd te blijven en kunnen (deels) slechts uitsluitend voor groenvoorzieningen worden gebruikt. Een combinatie van functies in de vorm van "parkeren in een groene aankleding" wordt op de voorterreinen echter mogelijk gemaakt.

Overigens dient het parkeren in ieder geval op de eigen bedrijfskavel plaats te vinden en bij voorkeur op het achterterrein. Door een parkeernorm op te nemen voor de voorterreinen, zal de hoeveelheid auto's aan de voorzijde van het bedrijf relatief gering zijn en dient hiertoe (eventueel) ook een gedeelte van het achterterrein te worden ingericht.

Er wordt geen open opslag toegestaan op de voor- en achterterreinen.

Er is voor Océ geen maximale kaveloppervlakte opgenomen, omdat dit voor Océ uit praktisch oogpunt weinig realistisch is. Immers de gronden van Océ liggen enigszins verspreid, maar maken wel deel uit van een en hetzelfde bedrijf. Daarnaast geldt dat ook de milieutechnische regeling van Océ een structurele vergroting van de kavel(s) ten opzichte van de huidige situatie/reeds geldende planologische rechten niet mogelijk maakt.

De voor de terreinen van Océ (middels een matrix op de plankaart) opgenomen bebouwingspercentages en hoogtematen, zijn gebaseerd op de uitgangspunten uit het vastgestelde Structuurplan Océ en het daaruit voortgekomen geldende bestemmingsplan "Océ, fase 1".

Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen

Gebruik

De bestemmingsregeling 'Bedrijfs - Verkooppunt motorbrandstoffen' gaat uit van de huidige situatie van het tankstation langs de A67. Ter plaatse is geen bedrijfswoning aanwezig, zodat deze binnen de bestemming niet mogelijk zijn.

Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van dit specifieke bedrijf kan ter plaatse uitsluitend wederom een vergelijkbaar bedrijf zich ter plaatse vestigen.

Bouwen

Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Het bedrijf krijgt voor het overige geen uitbreidingsmogelijkheden. De feitelijke

situatie op het bouwperceel is op de plankaart vastgelegd. Daarnaast zijn op de plankaart, middels een matrix, de maximale goothoogte en maximale nokhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak, alsmede het percentage van het bouwvlak dat mag worden bebouwd.

Bos

Gebruik

De in het plangebied gelegen bosgebieden hebben de bestemming 'Bos'. Deze gronden zijn bedoeld voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke, natuurwetenschappelijke waarde en/of cultuurhistorische waarden. Gezien de meervoudige betekenis/gebruik van deze gebieden is agrarisch en recreatief medegebruik mogelijk. Binnen deze bestemming mogen bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder aanlegvergunning worden uitgevoerd.

Bouwen

Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzonderingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Groen

Gebruik

Grotere groenstroken zijn in onderhavig bestemmingsplan bestemd tot 'Groen'. Naast groenvoorzieningen zijn de gronden binnen deze bestemming onder andere bestemd voor de aanleg en instandhouding van speelvoorzieningen, waterpartijen en –lopen, alsmede fiets- en voetpaden. Het groen direct grenzend aan de Nijmeegseweg maakt onderdeel uit van de planontwikkelingen voor Venlo-Noord en is daarom in de daartoe opgenomen algemene wijzigingsbevoegdheid meegenomen.

Bouwen

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Horeca

Gebruik

Er is 1 locatie binnen het plangebied bestemd voor 'Horeca', namelijk het hotel-restaurant 'Valuas' aan de Urbanusweg. Het betreft een horecabedrijf categorie 5, zoals beschreven in de begripsbepalingen van de voorschriften.

Bouwen

Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen waarbinnen mag worden gebouwd. De feitelijke situatie op het bouwperceel is op de plankaart vastgelegd. Daarnaast zijn op de plankaart, middels een matrix, de maximale goothoogte en maximale nokhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak, alsmede het percentage van het bouwvlak dat mag worden bebouwd.

Maatschappelijk - religieus

Gebruik

Bij de bestemming 'Maatschappelijk – religieus' gaat het om de religieuze activiteiten die worden verricht ter plaatse van het Kapelke van Genooy. Alle drie de gebouwen zijn Rijksmonumenten. De bestaande woning wordt positief bestemd.

Bouwen

Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen waarbinnen mag worden gebouwd. De feitelijke situatie op het bouwperceel is op de plankaart vastgelegd. Daarnaast zijn op de plankaart, middels een matrix, de maximale goothoogte en maximale nokhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak, alsmede het percentage van het bouwvlak dat mag worden bebouwd.

Omdat ter plaatse sprake is van drie Rijksmonumenten, is de locatie als zodanig aangeduid en is ten behoeve van de gebouwen een beschermende regeling opgenomen.

Maatschappelijk - nutsvoorzieningen

Gebruik

Er is 1 locatie binnen het plangebied bestemd voor 'Maatschappelijk – nutsvoorzieningen', namelijk de nutsvoorzieningen aan de Genooyerkapelweg. Gezien de oppervlakte van de voorziening is het gebouw afzonderlijk bestemd.

Bouwen

Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen waarbinnen mag worden gebouwd. De feitelijke situatie op het bouwperceel is op de plankaart vastgelegd. Daarnaast zijn op de plankaart, middels een matrix, de maximale goothoogte en maximale nokhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak, alsmede het percentage van het bouwvlak dat mag worden bebouwd.

Natuur

Gebruik

De in het plangebied gelegen gronden van het natuurproject "Maascorridor" hebben de bestemming 'Natuur'. Deze gronden zijn bedoeld voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen land-

schappelijke, natuurwetenschappelijke waarde en/of cultuurhistorische waarden. Gezien de meervoudige betekenis/invloed van het project Maascorridor is agrarisch en recreatief medegebruik mogelijk. Binnen deze bestemming mogen bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder aanlegvergunning worden uitgevoerd.

Bouwen

Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzonderingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Sport

Gebruik

Het in het plangebied gelegen sportpark heeft de bestemming 'Sport'. Binnen de bestemming zijn uitsluitend sportterreinen met bijbehorende voorzieningen als kleedruimten en bijbehorende kantine toegelaten.

Bouwen

Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen waarbinnen mag worden gebouwd. De feitelijke situatie op het bouwperceel is op de plankaart vastgelegd. Daarnaast zijn op de plankaart, middels een matrix, de maximale goothoogte en maximale nokhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak, alsmede het percentage van het bouwvlak dat mag worden bebouwd.

Verkeer

Gebruik

Alle wegen met een doorgaand karakter (volgens het GVVP) en een 50 km/u-regime in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer'. Het betreft hier (gebieds)ontsluitingswegen. Binnen de bestemming zijn naast de verkeersfunctie benodigde bouwwerken zoals straatmeubilair, bewegwijzering etc. tevens groenvoorzieningen, en parkeervoorzieningen toegestaan.

Bouwen

Kleine bouwwerken, alsmede gebouwen ten behoeve van voorziening van openbaar nut met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Verkeer en verblijf

Gebruik

Alle overige wegen in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer en verblijf'. Het betreft hier het verblijfsgebied. Binnen de bestemming zijn naast de verkeersfunctie benodigde bouwwerken zoals straatmeubilair, bewegwijzering etc. tevens groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan.

Bouwen

Kleine bouwwerken, alsmede gebouwen ten behoeve van voorziening van openbaar nut met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Water

Gebruik

Grote waterpartijen en watergangen hebben de bestemming 'Water'. Binnen deze bestemming zijn naast waterlopen en waterpartijen, ook groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen en overbruggingen toegestaan. De Stepkensbeek maakt onderdeel uit van een ecologische verbindingszone. Dit is ook als zodanig in de doeleinden opgenomen.

Middels een algemene wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om, ingeval van een eventuele toekomstige herontwikkeling van het Océ-terrein, deze ecologische verbindingszone op deze plaats verder te ontwikkelen.

Bouwen

Bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn uitgesloten.

Water - Rivier

Gebruik

De rivier de Maas heeft de bestemming 'Water - Rivier'. Binnen deze bestemming zijn naast de rivier, ook groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen en overbruggingen toegelaten. De rivier maakt onderdeel uit van een ecologische verbindingszone. Dit is ook als zodanig in de doeleinden opgenomen.

Bouwen

De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn heel beperkt. Er zijn geen gebouwen toegelaten, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de scheepvaart.

Wonen

Gebruik

Meerdere gedeelten van het plangebied bestaan voornamelijk uit bestaand woongebied. Het betreft dan met name de gebieden langs het noordelijk gedeelte van de St. Urbanusweg/Fazantweg en Klokkengietersstraat/Zoutmetersstraat.

Binnen de woonbestemming zijn naast het wonen zelf, ook aan huis gebonden beroepen¹¹ en aan huis gebonden bedrijven¹² (middels vrijstelling) rechtstreeks toelaatbaar als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de woonfunctie dient in overwegende mate te worden gehandhaafd; dit is geconcretiseerd door in de doeleinden te bepalen, dat de maximale oppervlakte, die wordt gebruikt voor het aan huis gebonden beroep of bedrijf niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met bijgebouwen (te berekenen over de begane grond) tot een maximum van 50 m²;
- er mag geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van een beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de uitgeoefende praktijk of beroepsactiviteiten, waarbij detailhandel geen zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt; in de definitie van een aan-huis-gebonden bedrijf of beroep is dit vastgelegd;
- de activiteit mag geen milieubelemmering opleveren voor de woonomgeving; dit is vertaald door uitsluitend activiteiten toe te staan die zijn opgenomen in milieucategorie 1 van de bij de voorschriften behorende Lijst van bedrijven;
- de activiteit mag niet zodanig verkeersaantrekkend zijn dat ten gevolge daarvan extra verkeersvoorzieningen (waaronder extra parkeervoorzieningen) noodzakelijk zijn; door de beperking van het maximale oppervlakte wordt dit veilig gesteld;
- ten behoeve van het aan-huis-gebonden bedrijf of beroep dient op eigen terrein ruimte gereserveerd te worden voor minimaal 1 parkeerplaats. Daarnaast dient voldaan te worden aan de parkeernorm, die geldt voor de bewoning van het pand.

Bewoning van vrijstaande bijgebouwen is uitgesloten.

Bouwen

Ondanks dat er in onderhavig bestemmingsplan sprake is van één woonbestemming, verschillen de bouwvoorschriften binnen deze bestemming per per woningtype / bouwwijze. Dit geldt met name voor de maximale diepte van de woningen, die varieert van 10 meter voor aaneengesloten woningen, 12 meter voor half-vrijstaande woningen tot 15 meter voor vrijstaande woningen.

¹¹ Het gaat hier om een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel. Het betreft hier de 'beroepen aan huis', die volgens vaste jurisprudentie binnen een woonbestemming passen. Er wordt een maximum gesteld aan het bedrijfsvloeroppervlak. Kappers vallen ook onder de aan-huis-gebonden beroepen.

¹² Het betreft hier het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel. Evenals bij een aan-huis-gebonden beroep dient het bedrijf uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning.

De maximale goot- en nokhoogte, alsmede of er sprake is van grondgebonden of gestapelde woningen zijn, middels een matrix, op de plankaart vermeld.

Op de plankaart worden de woonpercelen onderverdeeld in:

- een bouwvlak bedoeld voor hoofdgebouwen;
- een naar de weg gekeerde bouwgrens waarin de voorgevel van de woning zich bevindt;
- een onbebouwd gedeelte (bijvoorbeeld voor de voorgevel en/of de zijgevel), waar niet gebouwd mag worden;
- een te bebouwen gedeelte (op de plankaart donker van kleur), waar (naast het hoofdgebouw en rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage van 65% per perceel) bijgebouwen aan- en/of uitbouwen kunnen worden gerealiseerd.

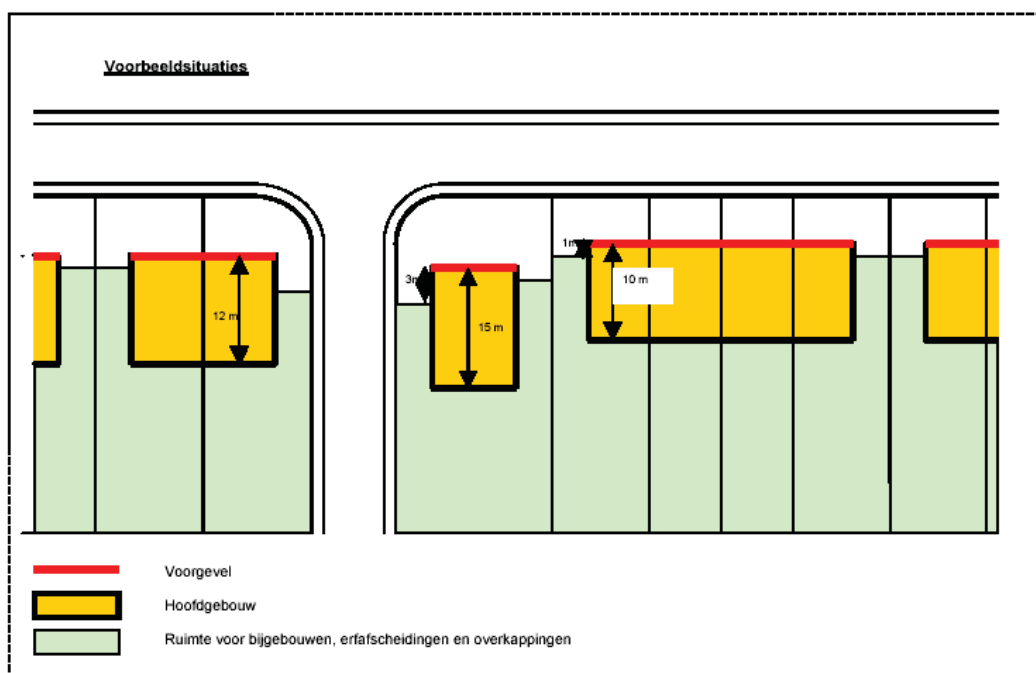
Een voordeel van het aangeven van deze bouwvlakken is dat 'in één oogopslag' blijkt wat waar mag worden gebouwd. Wel zal altijd de plankaart in samenhang met de voorschriften moeten worden gelezen. Niet alle voorschriften kunnen immers één op één op de plankaart worden verwerkt.

De situering van bijgebouwen wordt gerelateerd aan de situering van de feitelijke woning en niet aan de mogelijke situering van woningen. De situering van bijgebouwen mag in beginsel uitsluitend plaatsvinden op 1 meter vanaf de voorgevelrooilijn en op 3 meter vanaf de voorgevelrooilijn ingeval van hoeksituaties.

De maximale oppervlakte van bijgebouwen wordt gerelateerd aan de oppervlakte van het bouwperceel en aan het op de plankaart aangegeven bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte van aan- uit- en bijgebouwen bedraagt maximaal 70 m² bij een perceelsoppervlakte van maximaal 500 m² en maximaal 100 m² bij grotere percelen.

Voor de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen is aansluiting gezocht bij de Woningwet.

Schematisch is bovenstaand beschreven maatvoering van de bestemming 'Wonen' als volgt weer te geven:



Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

Het cultuurhistorie en archeologiebeleid is in onderhavig bestemmingsplan verankerd middels een algemene bouwbeplanning. In onderhavige bepaling is een verwijzing naar het vastgestelde cultuurhistorisch beleid en bijbehorende kaart opgenomen waarmee de eventuele onderzoeksverplichting ten aanzien van de bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan in relatie tot archeologie zijn vastgelegd.

Geluidszone (dubbelbestemming)

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is Océ aangemerkt als een zogeheten 2.4-inrichting, omdat, zonder een adequate planologische regeling, het bedrijf anders op slot zou komen te zitten.

Océ is voornemens om in de periode tot 2010 haar bedrijfsactiviteiten in Venlo grotendeels te concentreren op de bestaande locaties in het plangebied. Om bedrijfs-economische redenen zullen verder de activiteiten naar soort worden geclusterd. Grofweg komt dat neer op de volgende indeling:

- Assemblage en logistiek (Nijmeegseweg);
- Research, development en strategische producten (St. Urbanusweg);
- Bestuur, staf en representatieve functies (tussen Maas en St. Urbanusweg).

De belangrijkste bottleneck in het geheel is de coördinatiebepaling tussen bouw- en milieuvergunning. Immers: indien een voorgenomen (bouw)activiteit niet past bin-

nen de huidige milieuvergunning (en ook een melding Wet milieubeheer geen soelaas biedt waardoor een toetsing aan een vastgestelde geluidszone noodzakelijk is), ontstaat er in het milieu-spoor een probleem omdat de geluidszone niet is vastgelegd in een bestemmingsplan. Dit is opgelost door in onderhavig bestemmingsplan voor Océ een geluidszone op te nemen. Océ zal haar activiteiten dan zodanig moeten inrichten dat zij geruime tijd vooruit kan binnen deze geluidszone.

Impliciet houdt het voorgaande in dat er ter plaatse van de Océ-terreinen in de planvoorschriften een artikel 2.4.-inrichting Wet Milieubeheer wordt toegestaan.

Leidingen (dubbelbestemming)

De gronden rondom leidingen (zie 4.3) in het plangebied hebben de dubbelbestemming 'Leidingen'. Aan beide zijden van de gasleidingen ligt een beschermingszone van 5 meter. De rioolwatertransportleiding en de hoofdwaterttransportleiding hebben een beschermingszone van 2,5 meter aan weerszijden.

Deze beschermingszone dient voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de betreffende leiding. De dubbelbestemming legt twee beperkingen op aan de onderliggende bestemmingen. Ten eerste mag binnen de dubbelbestemming in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen echter vrijstelling verlenen van dit verbod onder bepaalde voorwaarden. Ten tweede mogen binnen de dubbelbestemming bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder aanlegvergunning worden uitgevoerd, zoals graafwerkzaamheden en het aanbrengen van diepgewortelde beplanting.

Waterkering (dubbelbestemming)

De gronden die zijn bestemd voor 'Waterkering' zijn primair bestemd voor het keren van water door dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

Ten eerste mag binnen de dubbelbestemming niet worden gebouwd. Burgemeester en wethouders kunnen echter vrijstelling verlenen van dit verbod onder bepaalde voorwaarden. Ten tweede mogen binnen de dubbelbestemming bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder aanlegvergunning worden uitgevoerd.

Zone langs wegen (dubbelbestemming)

De gronden die zijn gelegen binnen de bestemming 'Zone langs wegen' zijn primair bestemd voor de garantie van de verkeersveiligheid van auto(snel)wegen en provinciale wegen (in onderhavig bestemmingsplan de A67 en de Nijmeegseweg). Een en ander als gevolg van het zogeheten rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat.

Er mag binnen de dubbelbestemming voor wat de bebouwingsvrije zone betreft (50 meter uit de as van rijkswegen) niet worden gebouwd, uitgezonderd bouwwerken

die noodzakelijk zijn ten behoeve van het wegverkeer. In het gebied tussen 50 en 100 meter (de overlegzone) geldt eveneens een bebebouwingsverbod. Burgemeester en wethouders kunnen echter, gehoord de betreffende wegbeheerder, vrijstelling verlenen van dit verbod onder bepaalde voorwaarden.

Waterbergend/stroomvoerend rivierbed van de Maas (dubbelbestemmingen)

De inhoud van deze beide bestemmingen zijn gericht op de inhoud van de ministeriële beleidslijn "Beleidslijn Grote Rivieren".

In het waterbergend en stroomvoerend rivierbed mag uitsluitend ten behoeve van riviergebonden activiteiten en ter bescherming van solitaire bebouwing worden gebouwd, mits de onderliggende bestemming dit toelaat en van Gedeputeerde Staten voor afgifte van de bouwvergunning een verklaring van geen bezwaar ex artikel 16 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is afgegeven. Alvorens een verklaring van geen bezwaar af te geven, winnen Gedeputeerde Staten advies in bij de hoofdingenieur-directeur van Rijkswaterstaat.

In afwijking van het voorgaande, mag (onder stringente voorwaarden) wel ten behoeve van de uitbreiding van bestaande bebouwing worden gebouwd, mits de onderliggende bestemming dit toelaat en door de uitbreiding het bestaande bebouwde oppervlak met niet meer dan 10% wordt vergroot. Indien de uitbreiding een vergroting van meer dan 10% van het bestaande bebouwde oppervlak ten gevolg heeft, is de bovenbeschreven verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten noodzakelijk.

Deze uitbreidingsmogelijkheid komt overeen met de bestaande praktijk voor bestemmingsplannen met een bouwbeperking zonder sanerende werking en werkt terug tot 1997. Als bestaande bebouwing dus na 1997 reeds is uitgebreid met 10%, is dit niet nogmaals mogelijk op basis van de beleidslijn grote rivieren.

6.4 Algemene bepalingen

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.

Bestaande afstanden en andere maten

Doordat is gekozen voor een standaardregeling voor de (bebouwde kommen van alle kernen van de) gemeente Venlo, kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de voorschriften. 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 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 gebruiksbepalingen

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

In deze bepaling is ook de toverformule opgenomen. Dit is een bepaling, waarmee vrijstelling van het algemene verbod verleend moet worden, indien zinvol gebruik overeenkomstig de bestemming niet meer mogelijk is.

Algemene vrijstellingsbepalingen

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

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

Algemene wijzigingsbepalingen

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen binnen het op de plankaart aangegeven gebied met wijzigingsbevoegdheid.

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

Algemene procedurebepalingen

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een vrijstellings-, dan wel wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Strafbepaling

Met deze bepaling wordt de overtreding van een bepaling aangemerkt als een overtreding van het bepaalde in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6.5 Handhaving

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

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

In het laatstelijk in 2002 gehouden onderzoek van de Inspectie VROM naar de uitvoering van de ruimtelijke regelgeving is onder meer gewezen op deze tekortkomingen en de noodzaak van handhaafbare bestemmingsplannen. Een eerste vereiste voor een goede handhaving is een handhaafbaar bestemmingsplan. Bij het ontwikkelen van de standaardvoorschriften voor bestemmingsplannen in de gemeente Venlo is daarom gekozen voor een zo helder mogelijke juridische methodiek. De voorschriften dienen zo geredigeerd te zijn, dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn. Planvoorschriften dienen duidelijke normen te bevatten die niet

voor verschillende uitleg vatbaar zijn en tevens actueel en controleerbaar zijn. Ook dienen alleen regels te worden opgesteld, die gemeente wil handhaven. Teneinde hieraan te voldoen is bij de actualisatie van bestemmingsplannen ervoor gekozen om de planvoorschriften zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij landelijk ontwikkelde standaardwerken. Dezelfde uitgangspunten zijn van toepassing op de plankaart.

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

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

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

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

7. UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan “Océ en omgeving” is vooral een conserverend plan waarin de bestaande situatie wordt geconsolideerd en geen ontwikkelingen zijn voorzien die in financiële zin consequenties hebben voor de gemeente.

Ten behoeve van de terreinen waar nog nieuwbouwmogelijkheden zijn (met name Océ-terreinen) zullen de kosten van deze ontwikkelingen voor rekening van de initiatiefnemer komen. Deze ontwikkelingen hebben geen financiële consequenties voor de gemeente.

8. OVERLEG EN INSpraak

8.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Océ en omgeving heeft met ingang van 23 augustus 2007 tot en met 3 oktober 2007 in het kader van de inspraakverordening gemeente Venlo ter inzage gelegen in de stadswinkel Venlo. Gedurende deze termijn hebben de ingezetenen en de in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen hun mening over dit voorontwerpbestemmingsplan mondeling dan wel schriftelijk bij het college van burgemeester en wethouders van Venlo kenbaar kunnen maken.

Tevens heeft er op 18 september 2007 in het gebouw van Stichting de Witte Kerk, Agnes Huijnstraat 3 te Venlo een inloopavond plaatsgevonden. Tijdens deze inloopavond is de mogelijkheid geboden om het bestemmingsplan in te zien en vragen te stellen.

Schriftelijke reacties

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

1. Wijkoverleg Venlo Noord, Agnes Huynstraat 3, 5914 PE Venlo
2. L.M.A. Kroese, Oude Venloseweg 114, 5914 HG Venlo
3. BarentsKrans, namens Océ Technologisch B.V. Sint Urbanusweg 43, 5914 CA Venlo
4. H.T.J. van Melick, Genooyerweg 96, 5914 HA Venlo
5. G.E. Wiegand, Sint Urbanusweg 68, 5914 CB Venlo
6. R.K. Parochie Sint Martinus Venlo, Grote Kerkstraat 28, 5911 CH Venlo
7. P.J.A. van Melick, Genooyerweg 47, 5914 HA Venlo

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

1. *Wijkoverleg Venlo Noord, Agnes Huynstraat 3, 5914 PE Venlo*

Opmerking:

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid het gebied rond de Hakkesstraat (wijzigingsgebied I) te wijzigingen in de bestemming "Bedrijventerrein". Hiertoe is een aantal voorwaarden opgenomen.

Graag zou het wijkoverleg als aanvullende voorwaarde zien dat de fiets-/ voetgangersverbinding gehandhaafd dient te blijven. Deze kan wellicht ingepast worden in

de omgeving van de ecologische zone rond de Stepkensbeek. Op deze manier blijft de omgeving van de kapel, vanuit de richting 't Ven, ontsloten. Het fietspad langs de Hakkesstraat is momenteel een recreatieve route waarvan de Wijkraad het wenselijk acht dat deze behouden blijft.

Reactie gemeente:

De Structuurvisie Océ-gemeente Venlo 1998-2020, is uitgangspunt voor de (ruimtelijke) ontwikkelingen van het plangebied. Eén van de onderdelen daarvan betreft de realisatie van een aaneengesloten bedrijventerrein Océ en het onttrekken van de Hakkesstraat aan de openbaarheid. Op korte termijn is er geen directe noodzaak tot het onttrekken van genoemde weg aan de openbaarheid en daarmee het realiseren van een alternatieve (secundaire) centrumontsluiting (Slingertracé). Om deze mogelijkheid voor de toekomst toch open te houden wordt een wijzigingsbevoegdheid voorgesteld. Indien de Hakkesstraat wordt afgesloten moet er een alternatief zijn voor het verkeer dat nu gebruik maakt van deze straat. Dit geldt ook voor het langzaam verkeer. Het zoeken naar een alternatief is echter pas aan de orde als de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast. Na het doorvoeren van de wijzigingsbevoegdheid maakt het gebied rond de Hakkesstraat onderdeel uit van Océ terrein. In het kader van bedrijfsveiligheid (diefstal / bedrijfsspionage) en veiligheid van derden (verkeersveiligheid, veiligheidssituatie bij bedrijfsongevallen) is het niet wenselijk dat een openbaar fiets / wandelpad door Océ terreinen wordt gerealiseerd.

2. L.M.A. Kroese, Oude Venloseweg 114, 5914 HG Venlo.

De heer Kroese heeft een drietal reacties ingediend die in de volgende opmerkingen zijn samen te vatten.

Opmerking1:

De heer Kroese is van mening dat de tijd die belanghebbenden is toegemeten om hun mening te geven veel te kort is. De gemeente beschikt over een groot apparaat, geldelijke middelen en steun van expertise bedrijven. De burger wordt geacht die kennis en middelen in een zeer kort tijdsbestek te verkrijgen. Verzocht word om de inspraakperiode met ten minste drie kalenderjaren te verlengen en tevens wordt verzocht om een financiële bijdrage om de inspraak bij burgers te begeleiden.

Reactie gemeente:

De termijn voor de inspraak betreft een in de inspraakverordening gemeente Venlo vastgestelde termijn van zes weken. Deze termijn is afgestemd op de termijnen die in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) zijn vastgesteld. Er wordt geen aanleiding gezien om van deze termijnen af te wijken.

De gemeente stelt verder geen financiële middelen beschikbaar voor het begeleiden van de inspraak van derden. Indien een derde (extern) advies noodzakelijk acht zal dit met eigen middelen gefinancierd moeten worden.

Opmerking 2:

Océ is de enige waarmee overlegd is. De andere inwoners binnen het bestemmingsplan hebben ook toekomstplannen. Maar die worden achteraf gehoord als alles in kunnen en kruiken is. Verzocht wordt om ook andere rechtspersonen vooraf te horen, zodat ze hun toekomstplannen kenbaar kunnen maken en aan hun wensen kan worden voldaan.

Reactie gemeente:

Het is onmogelijk om vooraf alle bewoners, eigenaren of anders betrokkenen te horen. De inspraakprocedure is daarom juist bedoeld om te peilen wat er leeft onder de bevolking. Naar aanleiding van de opmerkingen van insprekers kan besloten worden om een plan (op onderdelen) aan te passen.

Opmerking 3:

Het gehele plan is toegeschreven naar Océ. Océ heeft toekomstplannen en daar moet aan voldaan worden. De gemeente had Océ daar nooit mogen laten vestigen en laten uitbreiden.

De dreiging van het Slingertrace waardoor andere bewoners nog meer in een isolement raken. Het verpesten van de Genooyerkapelomgeving, de afsluiting van de landelijke toegangsweg er naartoe. Gemeente Venlo moet niet zo onder de indruk raken van de invloed van Océ. Een verdere verandering van de ontwikkeling van de economie en Océ is weg naar een goedkoop productieland. De verpeste omgeving blijft achter. Er zijn nog voldoende industriegebieden in Venlo waar niemand last van hen heeft.

Reactie gemeente:

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingplan waarin ook de geluidszone wordt vastgelegd waaraan Océ zich moet houden. De opzet van een conserverend plan is dat de huidige bestaande situatie wordt vastgelegd. Tevens worden de bestaande (bouw)rechten zo veel mogelijk overgenomen. In dit plan is het gegeven dat Océ aanwezig is een feit. Het uitplaatsen / verplaatsen van een dergelijk bedrijf is in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde en dus ook geen discussiepunt.

3. BarentsKrans, namens Océ Technologisch B.V. Sint Urbanusweg 43, 5914 CA Venlo

Opmerking 1:

Een aanzienlijk gedeelte van het aan Océ toebehorende bedrijfsterrein valt in het voorontwerp onder de als "wijzigingsbevoegdheid III" aangeduide wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de bestemming "Bedrijfs-

terrein" te wijziging in "Natuur". Océ kan zich met deze wijzigingsbevoegdheid niet verenigen, acht deze onvoldoende objectief begrensd en is van oordeel dat indien op enig toekomstig moment wordt overwogen om een gedeelte van haar gronden een natuurbestemming toe te kennen, alsdan een integrale afweging dient plaats te vinden door middel van een bestemmingsplanherziening. Het instrument van een wijzigingsbevoegdheid acht Océ niet passend, gelet op de in potentie zwaarwegend negatieve effecten die toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor haar bedrijfsactiviteiten zou kunnen hebben.

Reactie gemeente:

De opgenomen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid naar natuur betreft een doorvertaling van het project Maascorridor. Het betreft derhalve een doorvertaling van bestaand beleid, waarbij dit beoogde gebruik gefaciliteerd wordt door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Een wijzigingsbevoegdheid geeft de richting aan waar de gemeente naartoe wil met het bestemmingsplan. Bij het toepassen van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid dient altijd de eigenaar van een bepaald grondstuk gehoord te worden en zal een oplossing gezocht moeten worden voor eventuele problemen die door de wijziging ontstaan. Er is dus altijd overleg noodzakelijk met partijen en tevens staan er voldoende rechtsmiddelen zoals bezwaar en beroep open tegen een wijzigingsbevoegdheid. Het voorgaande leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 2:

De archeologische regeling in artikel 20 van het voorontwerp is thans als PM opgenomen. Océ wil benadrukken dat zij eraan hecht dat een op te nemen archeologische regeling, indien aan de orde, zodanig dient te zijn dat geen onnodige en evenmin onevenredige belemmeringen ontstaan ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen op de haar toebehorende percelen.

Reactie gemeente:

In het ontwerpplan wordt een regeling opgenomen die geen afbreuk doet aan de archeologische waarden maar daar tegen over niet onnodig beperkend is voor de aanwezige bedrijven eigenaren en gebruikers.

4. H.T.J. van Melick, Genooyerweg 96, 5914 HA Venlo

Opmerking:

De heer van Melick verzoekt om medewerking te verlenen aan het verzoek tot sanering/afbraak van de glasopstand aan de Genooyerweg – Fazantweg te Venlo. Volgens wordt verzocht om op de vrijkomende terreinen woningbouw toe te laten. Hiertoe heeft ook de A&A groep, namens van Melick, een schriftelijk verzoek ingediend.

Reactie gemeente:

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een beheersplan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. In dit geval is dit glastuinbouw. Het bestemmingsplan staat ter plaatse geen woningbouw toe. Het verzoek wordt separaat bekeken en hierover wordt een apart besluit genomen.

5. G.E. Wiegand, Sint Urbanusweg 68, 5914 CB Venlo

Opmerking:

De heer/mevrouw Wiegand woont recht tegenover het Océ bedrijventerrein 1090-1100 en ondervindt grote overlast van vrachtwagens die regelmatig voor het huis op straat staan geparkeerd, gezien zij zoekende zijn naar de bestemming.

Ter plaatse is geen toegang en het keren van een dergelijke wagen zorgt voor veel overlast voor het overige verkeer.

Het komt ook voor dat chauffeurs besluiten, op de parkeerplaats voor het kantoorgebouw, te overnachten. Inspreker vraagt zich af of dit de bestemming van de Sint Urbanusweg is en of de straat de vrachtwagens überhaupt kan verdragen. Gevreesd wordt voor verzakkingen en/of gebroken rioleringen.

Reactie gemeente:

De verkeers- en bedrijfsbestemming mag op grond van het bestemmingsplan o.a. gebruikt worden ten behoeve van parkeren. Dit gebruik staat overigens los van eventuele beperkingen die middels een verkeersbesluit of in de APV zijn opgenomen. Het toezien op eventueel aanwezige parkeerverboden voor dergelijke wagens is in eerste instantie een taak van de politie en kan niet in een bestemmingsplan geregeld worden.

De Sint Urbanusweg maakt onderdeel uit van de hoofdontsluitingswegen van Venlo. Het weglichaam van dergelijke wegen is zo opgebouwd, dat het gebruik met vrachtverkeer niet tot problemen leidt.

6. R.K. Parochie Sint Martinus Venlo, Grote Kerkstraat 28, 5911 CH Venlo

Opmerking 1:

In de boerderij Sint Urbanusweg 75 zit sinds jaar en dag een woongelegenheden. Verzocht wordt i.v.m. met de restauratie van dit rijksmonument in artikel 11 Maatschappelijk-Religie op te nemen: in het pand Sint Urbanusweg Wonen/kantoor/Praktijkruimte en atelier/galerij en kleinschalige logiesmogelijkheden in samenhang met de activiteiten in het pand Sint Urbanusweg 77.

Reactie gemeente:

De bestaande woning wordt specifiek in de voorschriften en op de plankaart opgenomen. Voor de overige in het kader van de restauratie beoogde activiteiten dient een apart verzoek ingediend te worden, daar het huidige pand een dergelijk gebruik niet kent en het onderhavige plan een conserverend plan betreft. Dit verzoek wordt in principe los van de bestemmingsplanactualisatie bekeken.

Opmerking 2:

Ten aanzien van de wijzingsbevoegdheid gebied I (Hakkesstraat) wordt opgemerkt, dat deze bevoegdheid eerst aan de orde kan zijn nadat de wijzigingsbevoegdheid gebied II heeft plaatsgevonden en het zgn. slingertracé is gerealiseerd. Tevens zijn er geen voorwaarden opgenomen ten aanzien van een alternatief voor het fiets en wandelverkeer.

Tenslotte wordt afgevraagd of de Hakkesstraat überhaupt moet worden afgesloten gezien de assemblage van Oce naar lage lonen landen is verplaatst. Voorgesteld wordt geen wijzigingsbevoegdheid op te nemen maar om dit middels een bestemmingsplanwijzing te doen. Dit om een goede afweging te maken en de burgers hierbij te betrekken.

Reactie gemeente:

Vanuit verkeerstechnisch oogpunt dient er altijd een goede verkeerscirculatie behouden te blijven. Dit geldt ook voor het wandel- en fietsverkeer. In het geval van afsluiting van de Hakkesstraat moet er altijd een alternatief geboden moeten worden voor het verkeer. Mogelijk kan een Slingertrace hierin voorzien. Op korte termijn is er geen directe noodzaak tot het onttrekken van de Hakkesstraat aan de openbaarheid en daarmee het realiseren van een alternatieve (secundaire) centrumontsluiting (Slingertracé).

Het is overigens niet zo dat door een eventuele verplaatsing van de assemblage naar lage lonen landen de noodzaak van het afsluiten van de Hakkesstraat tot het verleden behoort. Oce streeft naar het vormen van één campus. Dit kan bereikt worden door de terreinen zoveel mogelijk op elkaar aan te sluiten. Het voorgaande leidt niet tot aanpassing van het plan.

Opmerking 3:

Er zijn een drietal rijksmonumenten aanwezig op het terrein van de kapel. Gaarne deze ook als zodanig aanduiden.

Reactie gemeente:

De rijksmonumenten worden alle drie op de plankaart aangeduid.

Opmerking 4:

De aanduiding van de nutsvoorziening aan de Genooyerkapelweg is ongelukkig geplaatst.

Reactie gemeente:

Dit wordt aangepast op de plankaart.

7. P.J.A. van Melick, Genooyerweg 47, 5914 HA Venlo

Opmerking 1:

Op de plankaart is voor het agrarische bedrijf Genooyerweg 47 niet alle aanwezige bebouwing opgenomen. Er ontbreekt een stal met een oppervlakte van circa 5x16 meter.

Reactie gemeente:

De bebouwing wordt alsnog op de plankaart opgenomen.

Opmerking 2:

Het oppervlakte bestemmingsvlak "Agrarisch" is niet in overeenstemming met de werkelijke situatie. Inspreker vindt het logisch, dat het bij de bedrijfsgebouwen behorende erf en ook de tuin binnen de bestemming vallen.

Tevens is het bouwvlak momenteel strak om de bebouwing getrokken. Dit i.v.m. de beperkte uitbreidingsmogelijkheden als gevolg van de ligging binnen het waterbergende winterbed van de Maas. Het bebouwde oppervlakte bedraagt momenteel circa 990 m². Derhalve kan onder voorwaarden nog 99 m² uitgebreid worden (10%). De huidige bebouwingsvlakken bieden hier echter geen ruimte voor. Het verzoek is het bestemmingsvlak te verruimen en een aangepast bebouwingspercentage op te nemen. De vrijstelling om het bebouwingsvlak met 10% te overschrijden biedt te weinig mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen. Denk hierbij aan sloop van bestaande bebouwing en herbouw ter plaatse, waarbij het oppervlakte van bijvoorbeeld twee gebouwen wordt samengevoegd.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsvlak "Agrarisch" wordt aangepast op de werkelijke tuin. Tevens wordt er binnen het bestemmingsvlak een bebouwingsvlak met een percentage opgenomen, hierdoor worden de bouw mogelijkheden wat flexibeler. Bij mogelijke bouwplannen zal altijd de beleidslijn grote rivieren in acht gehouden moeten worden.

Opmerking 4:

Het hoofdgebouw is een langgevelboerderij uit 1875. De goothoogte bedraagt 4 meter en de hoogte bedraagt 8.5 meter. De schuur parallel aan de Genooyerweg heeft een goothoogte van 4.5 meter en een hoogte van 6.5 meter. Mogelijke toekomstige nieuwbouw zal gelijkwaardig ofwel onderschikt aan het bestaande hoofdgebouw zijn. Derhalve wordt verzocht een goothoogte van 4 meter en een hoogte van 8.5 meter op te nemen.

Reactie gemeente:

De goot- en nokhoogte worden in de betreffende matrix aangepast aan een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8.5 meter

Opmerking 5:

Binnen de bestemming "Agrarisch onbebouwd" is een paardenstal, gebouwd rond 1900 opgenomen. Deze stal is momenteel in gebruik voor opslag en als onderkomen voor dieren. In het voorgestelde plan is de stal niet specifiek bestemd en valt dus onder het overgangsrecht. Een wijziging van het gebruik van de stal is in de toekomst echter niet uit te sluiten. Wellicht is een koppeling met het bestemmingsvlak "Agrarisch" mogelijk.

Reactie gemeente:

Voor de paardenstal wordt, gelet op het toekomstig beoogde gebruik van de directe omgeving, geen bouwvlak opgenomen. Het gedeelte waar de paardenstal in ligt is namelijk begrepen in het gebied waar de wijzigingsbevoegdheid naar natuur op van toepassing is. De paardenstal mag blijven staan en komt onder het overgangsrecht te vallen. Het plan wordt derhalve niet aangepast.

Opmerking 6:

Het is onduidelijk waarom het perceel kadastraal bekend sectie A nummer 6427 (gedeeltelijk) een natuurbestemming heeft gekregen. Het perceel is in eigendom bij de inspreker.

Reactie gemeente:

De bestemming van dit perceel wordt aangepast naar de bestemming agrarisch onbebouwd.

Opmerking 7:

Ten behoeve van de dijk is een aanduiding (tevens bestemd als) "Waterkering" opgenomen. De breedte hiervan bedraagt 36 meter. Als gevolg hiervan ligt een zone van 10 meter op het perceel van de inspreker. Waar is deze zone van afgeleid en wat zijn de consequenties?

Reactie gemeente:

De op de plankaart opgenomen beschermingszone waterkering dient ter bescherming van de waterkering. Onder voorwaarden kan vrijstelling worden verleend voor de bouw van gebouwen. Deze gebouwen moeten dan wel overeenkomstig de hoofdbestemming gebouwd mogen worden. De hoofdbestemmingen die ter plaatse gelden, staan slechts beperkte bebouwing toe.

Modelinge reacties.

Tijdens de inloopavond 19 september 2007 in de Witte Kerk, Agnes Huijnstraat 3 te Venlo zijn de volgende modelinge reacties gemaakt.

Geluidszonering:

Onduidelijk is wat de bedoeling en consequenties zijn van de geluidszonering. Waarom loopt deze zone, zoals hij op de plankaart is opgenomen, om bestaande woningen heen.

Reactie gemeente:

De bedoeling van een geluidszone is om 'werken' van 'wonen' te scheiden en zo een zekere afstand te creëren tussen woningen en bedrijven. Dit in verband met de milieuhinder die bedrijvigheid met zich meebrengt. Voor Océ is een zone berekend die samenhangt met de huidige activiteiten en activiteiten die in de toekomst zullen gaan plaatsvinden. De geluidsuitstraling van huidige en toekomstige activiteiten (prognose) is berekend en hierbij is een contour gegenereerd. De contour geeft aan op welke punten de gezamenlijke geluidsbelasting vanwege alle activiteiten 50 dB(A) bedraagt. 50 dB(A) geeft een voorkeursgrenswaarde weer (een soort acceptabel geluidsniveau).

Océ is gehouden aan de zone. Elke nieuwe activiteit binnen het bedrijf wordt getoetst aan de zone en de zone mag niet overschreden worden. Daarmee blijft er een garantie voor omwonenden dat zij geen hogere geluidsbelasting krijgen. Tevens wordt verwezen naar paragraaf 5.2 van de toelichting en naar bijlage 2 van de toelichting.

Het feit dat de zone om de woningen ligt heeft te maken met de vaststelling van de zone. De vast te stellen zone is groter dan de berekende zone. Hiermee wordt enige geluidruimte gecreëerd voor Océ om nog iets te groeien, maar de groei blijft beperkt tot de vast te stellen zone.

Woningen aan de Sint Urbanusweg:

Waarom is de rij woningen aan de Sint Urbanusweg ten zuiden van het plangebied in dit bestemmingsplan opgenomen en niet in Venlo-Noord. Heeft dit te maken met de geluidszone.

Reactie gemeente:

Daar de geluidszone de voortuinen van de betreffende woningen raakt is ervoor gekozen het gehele perceel van de woningen op te nemen binnen het bestemmingsplan Océ en omgeving.

8.2 Vooroverleg

Voorliggend voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) ter advisering aangeboden aan de diverse betrokken instanties. Het vooroverleg heeft geleid tot enkele aanpassingen in het voorontwerpplan.

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn reacties ingekomen van:

1. Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht en VROM-Inspectie Regio Zuid, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven
2. Rijkswaterstaat, directie Limburg, Postbus 25, 6200 MA Maastricht
3. Milieufederatie Limburg, Godswaerderstraat 2, 6041 GH Roermond
4. Essent Postbus 856, 5201 AW Den Bosch
5. GHOR Regionale Brandweer, Postbus 11, 5900 AA Venlo
6. Brandweer gemeente Venlo.
7. WML Postbus 1060, 6201 BB Maastricht
8. Waterschapsbedrijf Limburg, Postbus 1315, 6040 KH Roermond
9. Waterschap Peel en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo
10. Kamer van Koophandel, Postbus 1910, 5900 BX Venlo
11. Stichting het Limburgs Landschap, Rijksweg 1, 5943 AA Lomm
12. Voorlichting en Advies Commissie voor de woningbouw, Dickenslaan 58, 5924 VX Venlo

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

1. Provinciale commissie gemeentelijke plannen, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht en VROM-inspectie Regio Zuid.

Opmerking 1:

Met inachtneming van een aantal opmerkingen kan de provincie instemmen met het bestemmingsplan.

De archeologische onderzoeken binnen het plangebied zijn nog niet afgerond. De resultaten van de nog noodzakelijke onderzoeken dienen in het bestemmingsplan opgenomen te worden. Daarbij dient ook de archeologische regeling (voorschriften, art. 20) aangevuld te worden. Temeer omdat de gemeente recentelijk een gemeentelijk archeologiebeleid heeft vastgesteld. Het artikel dient o.a. met dit gemeentelijk archeologiebeleid aangevuld te worden. Tevens dient de beleidskaart van het vastgestelde gemeentelijk archeologiebeleid aan het bestemmingsplan te worden toegevoegd met haar consequenties en beschrijving voor het plangebied.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan wordt het archeologiebeleid opgenomen met een beschrijving van de consequenties en beschrijving voor het plangebied. Tevens wordt het beleid vertaald naar een bestemmingsplanregeling die geen afbreuk doet aan de archeologische waarden, maar daar tegenover niet onnodig beperkend is voor de aanwezige bedrijven eigenaren en gebruikers.

Opmerking 2:

In het kader van externe veiligheid wordt gevraagd het bestemmingsplan uit te werken voor wat betreft de overgangsregeling van het LPG tankstation. Met name de consequenties van deze overgangsregeling dienen voor het plangebied aangegeven worden.

Bij kabels en leidingen is naast een beschermingszone in het bestemmingsplan een beschrijving van de veiligheidsafstanden en toetsingsafstanden van hogedruk aardgasleidingen gewenst, met de consequenties voor het plangebied.

Reactie gemeente:

De plantoelichting wordt op de aangegeven onderdelen verder aangevuld.

Opmerking 3:

Volgens onderzoek is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik. Het is gewenst om in het plan een relatie te leggen met goed omschreven algemene wijzigingsbevoegdheden waarbij het onderscheid tussen de categorieën I, II en III duidelijker wordt. Daarin dient ook de algemene bepaling opgenomen te worden, dat uit een bodemonderzoek moet blijken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Reactie gemeente:

De voorschriften worden op dit punt aangepast

Opmerking 4:

Voor wat betreft geluidhinder wordt gevraagd in de toelichting het resultaat van de toetsing van de vigerende geluidsruimte als akoestische onderbouwing toe te voegen.

Uit de toetsing blijkt één administratief knelpunt dat berust op een afrondingsfout. Indien de gemeente deze fout rechtzet kan met het bestemmingsplan worden ingestemd voor wat betreft geluid.

Reactie gemeente:

In de toelichting wordt een passage opgenomen met betrekking tot de toetsing van de vigerende geluidsruimte aan de in het bestemmingsplan opgenomen geluidszone.

Tevens wordt het administratief knelpunt, dat berust op een afrondingsfout rechtgezet met een afzonderlijke procedure.

Opmerking 5:

Een positief wateradvies ontbreekt en ook de waterparagraaf dient nog in overleg met de waterbeheerder aangevuld te worden. Gezien de ligging nabij de Maas en de Stepkensbeek is overleg met Rijkswaterstaat en Waterschap Peel en Maasvallei noodzakelijk.

Reactie gemeente:

Van het waterschap heeft de gemeente reeds in het kader van het vooroverleg (onder voorwaarden) een positief wateradvies ontvangen. Van Rijkswaterstaat is in het kader van het vooroverleg een pre-wateradvies ontvangen. De resultaten van beide adviezen worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Opmerking 6:

De provincie verzoekt het vastgestelde plan ook in digitaal uitwisselbare vorm bij de Provincie Limburg aan te bieden conform het convenant digitalisering en standaardisatie bestemmingsplannen Limburg. Tevens geeft zij aan, dat zij de voorschriften slechts marginaal toetst en dat de gemeente derhalve zelf verantwoordelijk is voor de juridische kwaliteit van de voorschriften.

Reactie gemeente:

Het vastgestelde plan wordt in digitale uitwisselbare vorm aangeboden. De overige opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Rijkswaterstaat, directie Limburg, Postbus 25, 6200 MA Maastricht

De reactie van Rijkswaterstaat is tevens te zien als het pre-wateradvies in het kader van de watertoets.

Opmerking 1:

Rooilijnenbeleid:

In artikel 24 "zone langs wegen" (dubbelbestemming) wordt onder lid 2 en 3 (de bouwvoorschriften en vrijstelling van de bouwvoorschriften) het rooilijnenbeleid beschreven. De bebouwingsvrije zone die is beschreven in de 'bouwvoorschriften' is niet correct weergegeven.

Het rooilijnenbeleid dat Rijkswaterstaat hanteert, bestaat uit een bebouwingsvrije zone en een overlegzone. Langs rijkswegen is de bebouwingsvrije zone het gebied tussen de 0 en 50 meter, gemeten uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan, incl. toe- en afrit(ten). De overlegzone langs rijkswegen is het gebied tussen de 50 en 100 meter, eveneens gemeten uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan, hiertoe behoren ook de toe- en afritten.

In de overlegzone geldt een (be)bouw(ings)verbod met een vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouder, na overleg met de wegbeheerder (Rijkswaterstaat). Dit dient ook aangepast te worden in hoofdstuk 6 Juridische aspecten onder 6.3 bestemmingsbepalingen.

Reactie gemeente:

Het rooilijnenbeleid wordt op de juiste manier opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.

Opmerking 2:

Beleidslijn grote rivieren.

In artikel 25.3 onder 'Gebruik van de grond voor activiteiten' moet onderscheid gemaakt worden tussen riviergebonden en niet-riviergebonden activiteiten. In dit kader wordt verwezen naar hoofdstuk 3 'het afwegingskader' van de Beleidslijn grote rivieren, waar een en ander is beschreven.

Een beperkte, eenmalige uitbreiding van bestaande bebouwing in het rivierbed is toegestaan. Deze uitbreidingsmogelijkheid bedraagt maximaal 10% van het bestaande bebouwde oppervlakte, waarbij maximaal 10% van het bestaande bebouwingsvolume is toegestaan. Deze uitbreidingsmogelijkheid komt overeen met de bestaande praktijk voor bestemmingsplannen met een bouwbeperking zonder sanerende werking en werkt terug tot 1997. Als bestaande bebouwing dus na 1997 reeds is uitgebreid met 10%, is dit niet nogmaals mogelijk op basis van de beleidslijn grote rivieren. Geadviseerd wordt om in voorkomende gevallen te toetsen aan het afwegingskader van de Beleidslijn grote rivieren. Verzocht wordt de voorschriften en toelichting hierop aan te passen.

Reactie gemeente:

De voorschriften en toelichting worden op basis van het bovenstaande aangepast.

Opmerking 3:

Wet beheer rijkswaterstaatswerken.

Enkel in artikel 25 Stroomvoerend winterbed van de Maas (dubbelbestemming) en artikel 26 Waterbergend rivierbed van de Maas (dubbelbestemming) wordt ingegaan op de vergunningplicht in het kader van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr). Opgemerkt wordt dat voor alle nieuwe en uitbreidingsplannen binnen het gehele rivierbed een vergunningplicht in het kader van de Wbr bestaat. Het is derhalve van belang dat in de voorschriften wordt opgenomen, dat voor alle nieuwe en/of wijzigingsactiviteiten een vergunning in het kader van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken dient te worden aangevraagd. Dit geldt ook voor de artikelen 17 'water', 18 'water – rivier' en artikel 23 'waterkering' (dubbelbestemming).

Reactie gemeente:

Zowel de dubbelbestemming 'Stroomvoerend winterbed van de Maas' als 'Waterbergend rivierbed van de Maas' ziet er op toe dat een vergunning in het kader van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken wordt aangevraagd. De dubbelbestemming zorgt ervoor dat voor alle hoofdbestemmingen waarop tevens de dubbelbestemming Stroomvoerend- of waterbergend winterbed van toepassing is een Wbr vergunning noodzakelijk is.

Opmerking 4:

Plangebied

In de voorschriften onder artikel 15 (verkeer), wordt verwezen naar de aanduiding 'ecologische ontwikkelingzone' op de plankaart. Geconstateerd is dat in de legenda van de plankaart een 'aanduiding als bedoeld in art. 15' is opgenomen. Daarnaast is er ook een aanduiding 'ecologische ontwikkelingszone' opgenomen. Rijkswaterstaat is niet duidelijk hoe beide aanduidingen zich tot elkaar verhouden, mede gezien het feit dat de 'aanduiding als bedoeld in artikel 15' op de Maasbrug is weergegeven.

Verder heeft Rijkswaterstaat geconstateerd, dat in de toelichting onder hoofdstuk 6 juridische aspecten onder het kopje onder 'Water – rivier' staat dat de rivier de Maas deel uitmaakt van een ecologische verbindingszone. Deze zone is echter niet ingetekend op de plankaart.

Reactie gemeente:

De aanduiding ecologische ontwikkelingszone is aangeduid op de Hakkestraat en heeft te maken met de wijzigingsbevoegdheid I die voor dit gebied geldt.

De aanduiding als bedoeld in artikel 15 ziet er op toe om twee bestemmingen boven elkaar toe te staan. Zoals bijvoorbeeld bij viaducten waar onder het viaduct de bestemming natuur 'doorloopt'.

De noodzaak van het op de plankaart aangeven van de ecologische verbindingszone van rivier de Maas wordt niet ingezien, daar dit juridisch niets toevoegt. Voorgaande leidt niet tot aanpassing van het plan.

Opmerking 5:

Toelichting.

In hoofdstuk 3.12 Waterbeleid onder C. Beleidslijn grote rivieren staat dat het winterbed is vastgesteld bij de Rivierenwet van 1916. Echter het winterbed is vastgelegd bij het Koninklijke Besluit van 1916, dat vervolgens weer voortvloeide uit de Rivierenwet van 1908. Momenteel geldt het besluit Rijksrivieren (staatsblad 2001, 255) waarin de belijning van de rivieren, behorende tot de wateren in beheer bij het Rijk, is aangegeven. Onder het Kopje 'WRO' is voorts een foutieve datum van de inwerkingtreding van de beleidslijn grote rivieren vermeld. De beleidslijn grote rivieren is op 12 juli 2006 in de Staatscourant (nr. 133) gepubliceerd en twee dagen later op 14 juli 2006 in werking getreden.

Reactie gemeente:

De toelichting wordt met de bovenstaande tekst aangepast.

Opmerking 6:

In hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / onderzoek is onder J. de waterparagraaf beschreven. Ten behoeve van de watertoets wordt verzocht ook op te nemen hoe het proces van de watertoets is verlopen, aan te geven met wie overleg is gevoerd en wat de resultaten zijn van de bespreking.

In verband met de nabijheid van de Maas wordt tevens verzocht de relatie aan te geven tussen de Maaspeilfluctuaties en de grondwaterstanden in het plangebied. Ook wordt verzocht gegevens over de doorlatendheid van de bodem op te nemen in verband met de infiltratie van water.

Reactie gemeente:

In de toelichting wordt de tekst met betrekking tot het wateradvies verder aangevuld.

Tevens wordt in de waterparagraaf een passage opgenomen met betrekking tot de relatie tussen Maaspeilfluctuaties en grondwaterstanden en in dat kader de mogelijkheden tot het infiltreren van water.

3. Milieufederatie Limburg, Godswaerderstraat 2, 6041 GH Roermond

Opmerking1:

Het nog nieuwe natuurgebied Genooyerveld/Oceweerd is als zodanig bestemd. Het verheugt de milieufederatie, dat het gebied ten oosten hiervan (tot de Genooyerweg) aangeduid is met een wijzigingsbevoegdheid naar natuur. Onduidelijk is waarom de reeds bestaande eigendommen van het Limburgs Landschap in dit gebied (ten westen en zuiden van het voetbalveld) niet nu al de bestemming natuur hebben gekregen.

Reactie gemeente:

Daar het huidige hoofdgebruik van de gronden nog steeds is aan te merken als zijnde agrarisch is ervoor gekozen vooralsnog de agrarische bestemming te handhaven. Overigens bestaat binnen de bestemming "Agrarisch onbebouwd" wel de mogelijkheid om middels een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid de bestemming te wijzigen naar natuur.

Opmerking 2:

De waterloop "Genooyerveldlossing" bovenstrooms van de instroom "zijtak Genooyerveldlossing" ligt geheel in het natuurgebied. Dit deel heeft voor de waterafvoer geen functie meer en hoeft niet meer positief bestemd te worden. Het traject staat ook niet meer op de legger van het waterschap. Het benedenstroomse deel zal bij aanleg van de nevengeul Venlo-Velden waarschijnlijk ook vervallen.

Reactie gemeente:

De plankaart wordt hierop aangepast.

4. Essent Postbus 856, 5201 AW Den Bosch

Opmerking:

Medegedeeld wordt dat er geen 150 kV transportverbindingen van Essent Netwerk BV zijn betrokken. Tevens zijn er geen wijzigingen / uitbreidingen van het distributienet in het plangebied noodzakelijk.

Reactie gemeente:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. GHOR Regionale Brandweer, Postbus 11, 5900 AA Venlo

Opmerking:

Gezien het voorontwerpplan een beheersplan betreft waar alleen de bestaande situatie opnieuw wordt vastgelegd en waarmee de geluidszone voor de firma Océ volgens de Wet geluidhinder wordt geregeld zal de regionale brandweer geen advies uitbrengen. Het aspect externe veiligheid staat namelijk los van het milieuaspect geluid.

Reactie gemeente:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

6. Brandweer gemeente Venlo.

De gemeentelijke brandweer gaat er vanuit dat in het kader van de Externe Veiligheid het plaatsgebonden- en groepsrisico wordt geanalyseerd en een verantwoording van het groepsrisico wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

In het kader van externe veiligheid wordt voor het grondgebied van de gemeente Venlo een onderzoek gedaan. De resultaten van dit onderzoek worden verwerkt in de toelichting. Gelet op de tijdsplanning van dit onderzoek kan dit niet meer verwerkt worden in het ontwerp bestemmingsplan.

7. WML Postbus 1060, 6201 BB Maastricht

Opmerking:

De WML heeft kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan. Zij zijn in het bijzonder verheugd over de aandacht voor water in paragraaf 3.12 waterbeleid.

Omdat het plan de belangen in de drinkwaterwinning niet raakt, heeft de WML verder geen opmerkingen.

Reactie gemeente:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

8. Waterschapsbedrijf Limburg, Postbus 1315, 6040 KH Roermond

Opmerking:

De in het betreffende gebied voorkomende zuiveringstechnische werken zijn correct op de plankaart opgenomen. Artikel 22 "Leidingen (dubbelbestemming)" van de bestemmingsplanvoorschriften zijn eveneens voldoende om een veilige ligging van de rioolwatertransportleiding "Velden-Venlo" te garanderen.

Tevens wordt voorgesteld de tekst van hoofdstuk 4 onder punt 4.3 kabels en leidingen (pag. 59) met het vetgedrukte aan te passen. "Aan de Maas, tenslotte is een rioolwatertransportleiding gelegen (van het **Waterschapsbedrijf Limburg**) met een beschermingszone van **2 x 2.5 meter**".

Reactie gemeente:

De tekst wordt met het vetgedrukte gedeelte aangepast. De overige opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

9. Waterschap Peel en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo

Opmerking:

Op de plankaart zijn niet alle primaire waterlopen volledig aangegeven. Het betreft hier de Stepkensbeek en de St. Urbanusbeek. Verzocht wordt het ontbrekende gedeelte, met bijbehorende zones zoals vastgelegd in de keur inclusief de onderhoudspaden op te nemen op de plankaart.

Op de plankaart is tevens een waterloop aangegeven die niet op de legger van het waterschap staat. Het betreft hier de Genooyerveldlossing. Verzocht wordt deze waterloop van de plankaart te verwijderen.

Het waterschap gaat ervan uit dat de gemaakte opmerkingen worden verwerkt op de plankaart en geeft derhalve een positief wateradvies af.

Reactie gemeente:

De voorgestelde aanpassingen worden doorgevoerd.

10. Kamer van Koophandel, Postbus 1910, 5900 BX Venlo

Opmerking 1:

De Kamer van Koophandel beoordeeld plannen op het gegeven in hoeverre het voorgestelde beleid van invloed is op het goed kunnen functioneren van bedrijven.

Multimodale bereikbaarheid is van groot belang voor bedrijven(terreinen). Zij zijn blij met de constatering dat in de ruimtelijke structuurvisie 2005-2015 aandacht is voor het reserveren van mogelijke ruimte voor verbreding van de A67 en de omleiding van het spoor. Tevens adviseren zij het Slingertracé direct in het plan op te nemen.

Reactie gemeente:

Op korte termijn is er geen directe noodzaak tot het onttrekken van de Hakkesstraat aan de openbaarheid en daarmee het realiseren van een alternatieve (secundaire) centrumontsluiting (Slingertracé). Om deze mogelijk voor de toekomst toch open te houden wordt een wijzigingsbevoegdheid voorgesteld. Zowel voor wat betreft het onttrekken van de Hakkesstraat aan de openbaarheid als het realiseren van een nieuwe (secundaire) centrumontsluiting. Tegen een dergelijke binnenplanse wijzigingsbevoegdheid staat bezwaar en beroep open. De overige opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 2:

Op pagina 50 van het plan wordt aangegeven, dat binnen de invloedssfeer van de transportassen en het LPG-tankstation aan de A67 geen nieuwe ontwikkelingen (rechtstreeks) gepland zijn. Gewezen wordt op de plannen die er bestaan voor de realisatie van een beveiligde parkeerplaats met tankstation in de omgeving van het plangebied.

Reactie gemeente:

De plannen voor het realiseren van een beveiligde parkeerplaats met tankstation bij de A67 zijn op dit moment nog niet concreet genoeg. Tevens is het de vraag of deze ontwikkeling invloed heeft op onderhavig bestemmingsplan.

Opmerking 3:

Bij de inleidende bepalingen van de bestemmingsplanvoorschriften is artikel 20, archeologie, nog niet ingevuld. Verzocht wordt de gebruiksvoorschriften in dit artikel zodanig op te stellen, dat deze de ontwikkelingsmogelijkheden van Océ (en omgeving) niet belemmeren.

Reactie gemeente:

Zie de reactie op opmerking 2 van Océ.

Opmerking 4:

Geadviseerd wordt mogelijke wijzigingen van bedrijvenbestemmingen niet door een wijzigingsbevoegdheid van B&W, maar zoveel mogelijk door een formele vrijstellingsprocedure dan wel een bestemmingsplanwijziging te regelen. Hierdoor worden

immers alle betrokkenen voldoende in de gelegenheid gesteld om eventuele zienswijzen in te dienen.

Reactie gemeente:

Bij een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid worden ook alle betrokkenen voldoende in de gelegenheid gesteld om hun reactie in te dienen. Het betreft immers een procedure waarin voldoende rechtsmiddelen zoals zienswijzen, bezwaar en beroep openstaan. Vooraf wordt met de direct betrokken partijen contact gezocht om hen te informeren over de wijziging.

11. Stichting het Limburgs Landschap, Rijsstraatweg 1, 5943 AA Lomm

Opmerking 1:

Het is op dit moment uit de stukken niet helemaal duidelijk hoe de Stepkensbeek er uit gaat zien. In het voorontwerp wordt op pagina 35 gelezen dat het risico bestaat, dat door het kennispark Océ, kleine natuurkernen langs de Stepkensbeek verdwijnen en daardoor zal de ecologische verbinding tussen Zwart Water en de Maas verdwijnen. Dat is volgens het Limburgs Landschap ongewenst en ook niet nodig. Gevraagd wordt in het overleg met Océ te blijven streven naar een functionele ecologische verbinding tussen Maasdal en Zwart Water. De Landschappelijke waarde van het 'groen' industrieterrein van Océ en de natuurwaarde zullen er door toemen. Het sluit dan ook beter aan op de nieuwe inzichten met betrekking tot waterbeheer. Ook zou daardoor misschien een deel van de compensatieverplichting ingelost kunnen worden.

Reactie gemeente:

De aangehaalde tekst op pagina 35 komt rechtstreeks uit de structuurvisie. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de Hakkesstraat te wijzigen naar bedrijventerrein. Een van de voorwaarden die aan deze wijzigingsbevoegdheid is verbonden is dat de ecologische ontwikkelingszone voor dit gedeelte behouden blijft, dan wel ontwikkeld wordt tot een breedte van minimaal 30 meter. Met deze voorwaarde is het afdoende geregeld dat de huidige ecologische verbinding tussen Zwart Water en de Maas na eventuele uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid behouden blijft.

Opmerking 2:

De tweede opmerking gaat over de ontsluitingsweg (groene weg) door de Océ-weerd. De Maas moet zoals afgesproken ook voor invalide vissers bereikbaar blijven. De realiteit is echter dat vele andere met de auto het gebied binnenkomen, deels voor ongewenste activiteiten. Om dat te voorkomen zou een afsluiting voor gemotoriseerd verkeer, ook via de kant van het Kapelke, wenselijk zijn. Vissers zouden daarvan een ontheffing krijgen. Het Limburgs Landschap prefereert zelfs een fysieke afsluiting.

Reactie gemeente:

Een bestemmingsplan doet geen uitspraken over het afsluiten van wegen of het uitsluitend toestaan van bestemmingsverkeer. Daar aan dit soort besluiten een verkeersbesluit ten grondslag moet liggen. Overigens zijn binnen de bestemming 'natuur' infrastructurele werken al dan niet met een aanlegvergunning toegestaan.

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

Opmerking1:

Gepleit wordt om activiteiten welke mogelijk geluidshinder veroorzaken en/of anderszijds belastend voor het milieu kunnen zijn, niet aan de zuidzijde van het plangebied toe te staan. Dit i.v.m. de in het aangrenzende gebied aanwezig zijnde woningen.

Reactie gemeente:

Voor het terrein van Oce wordt een geluidszone vastgesteld. De bedoeling van een geluidszone is om werken van wonen te scheiden en zo een zekere afstand te creëren tussen woningen en bedrijven. Dit in verband met de milieuhinder die bedrijvigheid met zich meebrengt. Voor Oce is een zone berekend die samenhangt met de huidige activiteiten en activiteiten die in de toekomst zullen gaan plaatsvinden. Oce is gehouden aan de zone. Elke nieuwe activiteit binnen het bedrijf wordt getoetst aan de zone en de zone mag niet overschreden worden. Daarmee blijft er een garantie voor omwonenden dat zij geen hogere geluidsbelasting krijgen.

Opmerking 2:

In het gebied liggen een aantal woningen op grote kavels. In het kader van het beleid, dat bewoners gestimuleerd worden zo lang mogelijk in hun eigen woning te blijven wonen, ook als er zorg nodig is, is het logisch dat de mogelijkheid geboden wordt, aan een bestaande woning een slaapkamer en badkamer op de begane grond te realiseren.

Gezien de grootte van enkele kavels is dit zeer goed mogelijk, maar dit wordt verhinderd door het bepaalde in artikel 19.2.2.d., no. 1, 2 en 3 van de voorschriften

Reactie gemeente:

De betreffende regeling, zoals deze standaard geldt in alle nieuw in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen voor de gemeente Venlo, is onder andere opgenomen om stedenbouwkundig ongewenste situaties te voorkomen, waarbij achterpercelen volledig bebouwd worden. Juist het behoud van de karakteristieke diepe percelen is hier van belang.

De betreffende regeling is daarbij slechts van toepassing op hoofdgebouwen. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen wel buiten deze begrenzing gerealiseerd worden.

Opmerking 3:

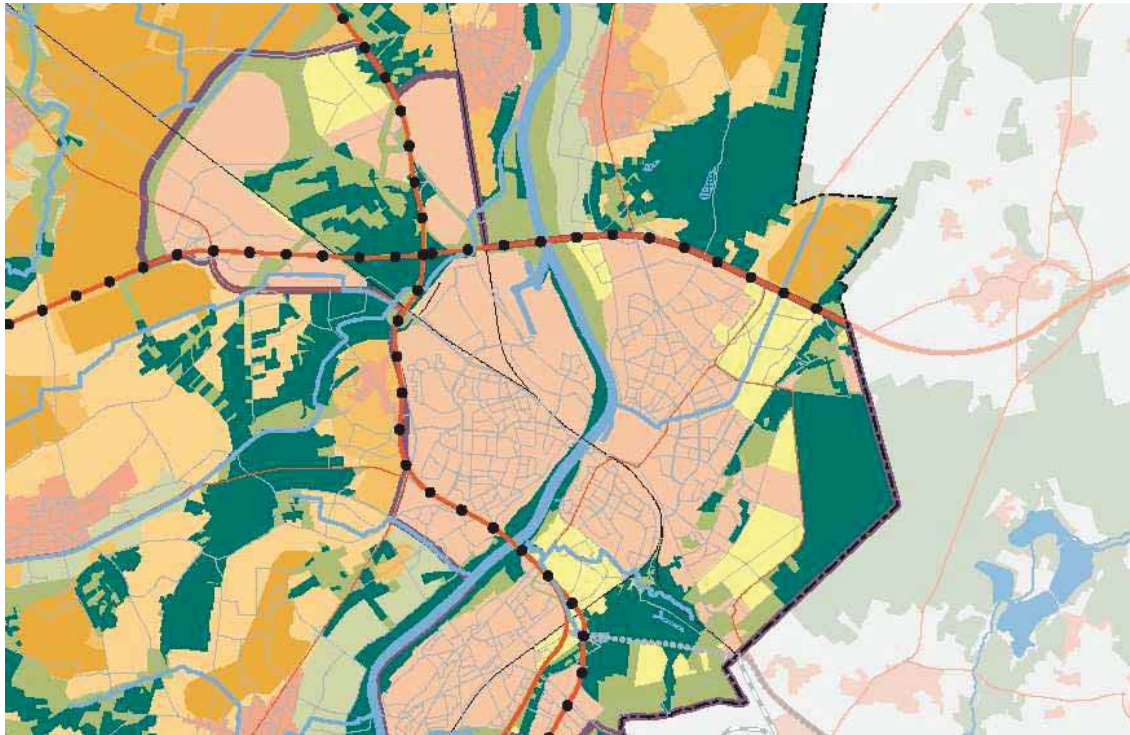
Indien ervoor gekozen wordt om het gebied, in combinatie met de te verwachten verkeersstromen van en naar Holland Casino via de Urbanusweg, langs de zuidzijde te ontsluiten, wil de Voorlichting en Advies Commissie aandacht vragen voor het feit dat een ruime buffer in de vorm van beplanting tussen de bestaande woningen en de eventuele ontsluitingsweg geprojecteerd dient te worden. Hiermee kan geluidshinder en fijn stof in belangrijke mate gereduceerd worden.

Reactie gemeente:

Besloten is dat Holland Casino niet aan het Nolensplein wordt gevestigd. Verder is er op korte termijn geen directe noodzaak tot het onttrekken van de Hakkesstraat aan de openbaarheid en daarmee het realiseren van een alternatieve (secundaire) centrumontsluiting (Slingertracé). Over de invulling van de inrichting kunnen derhalve geen uitspraken worden gedaan. De opmerking wordt daarom voor kennisgeving aangenomen.

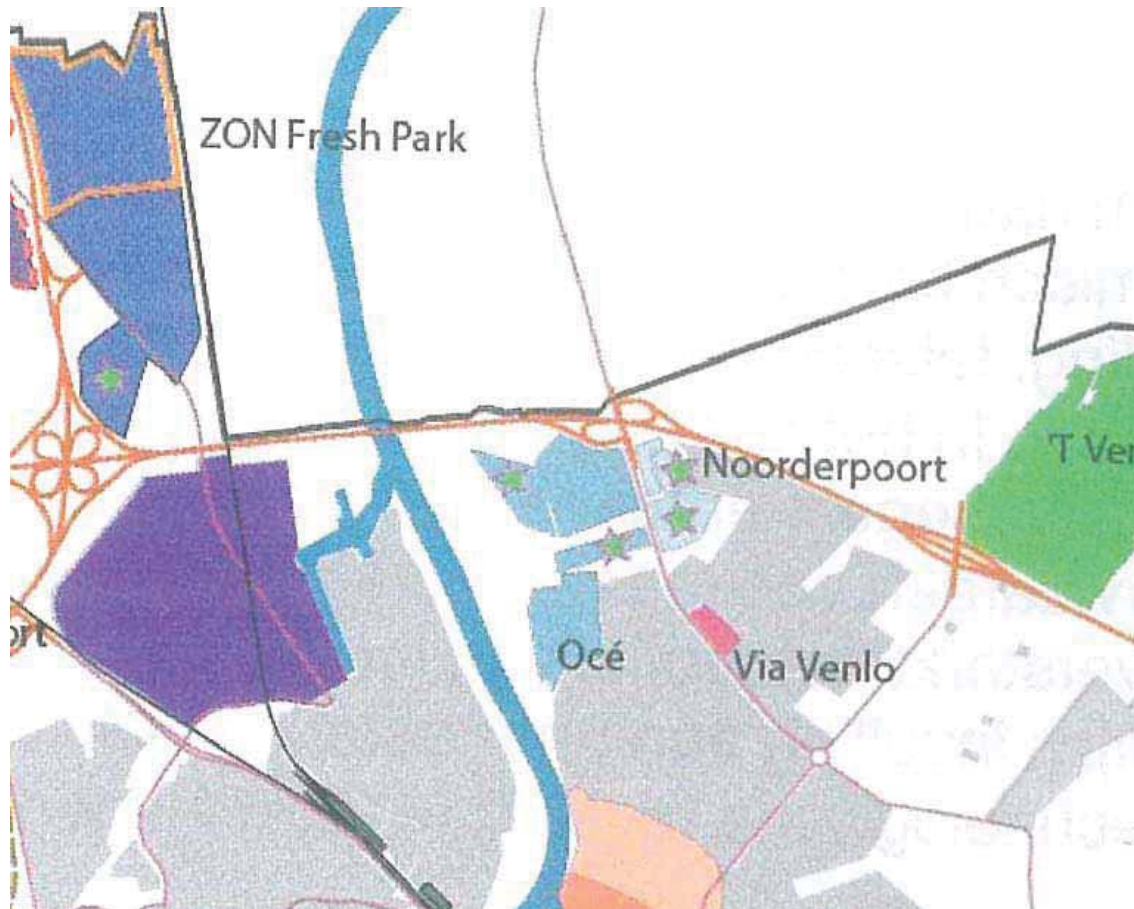
Bijlage1
Kaartenboek

Uitsnede POL- kaart Perspectieven



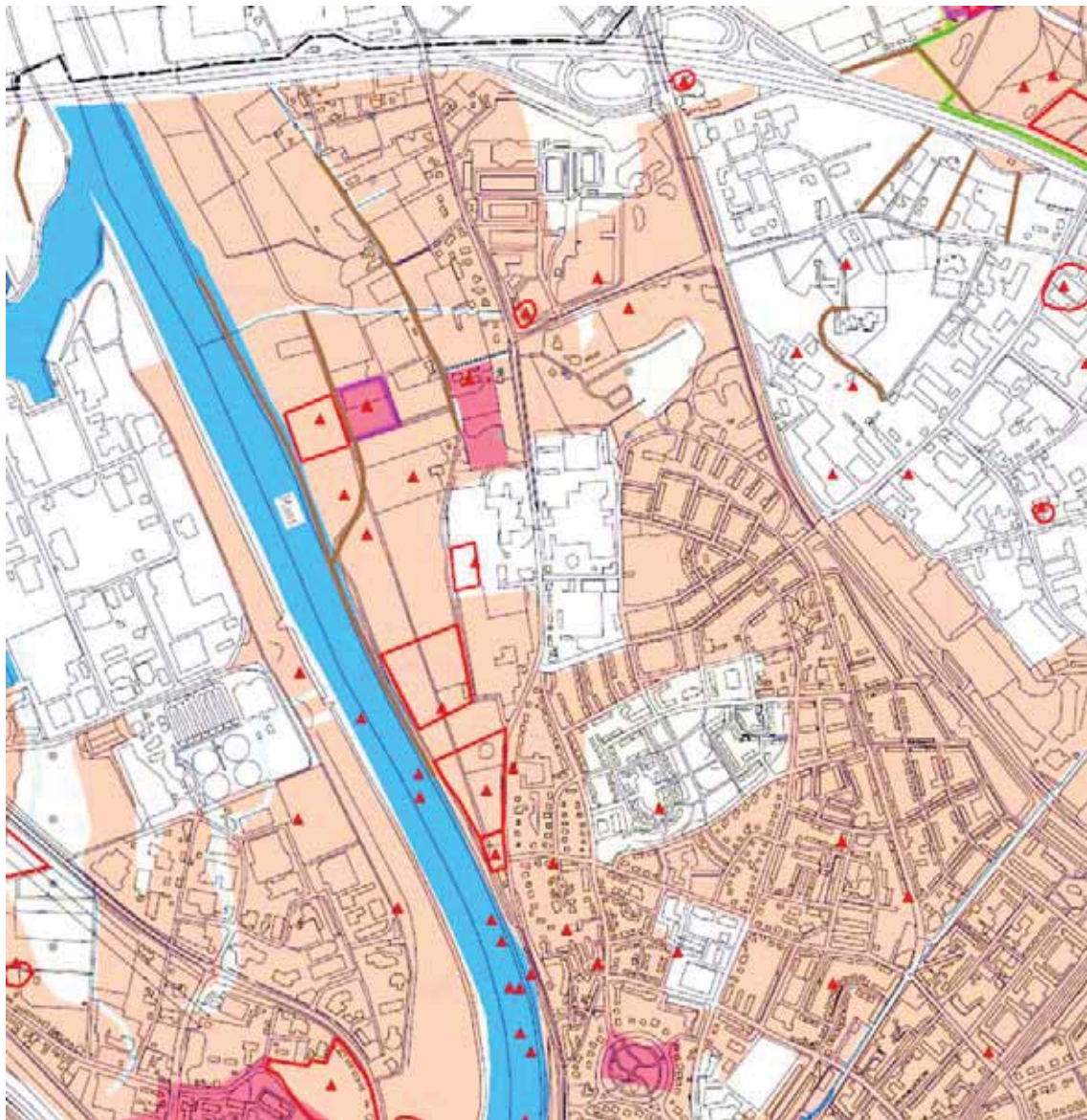
	P1 Ecologische hoofdstructuur		
	P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen		
	P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen		
	P4 Vitaal landelijk gebied		
	P5a Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme		
	P5b Dynamisch landbouwgebied		
	P6 Plattelandskern		Internationaal verbindend wegennet
	P7 Corridor		Regionaal verbindend wegennet
	P8 Stedelijke ontwikkelingszone		Spoorweg
	P9 Stedelijke bebouwing		Water
	Grens stedelijke dynamiek		Provinciegrens

Uitsnede Kaart Ruimtelijke Structuurvisie



-  In ontwikkeling
 -  Ontwikkeling voor 2015
 -  Ontwikkeling na 2015
 -  Terrein Floriade 2012
- Centrumgebied Venlo**
-  Stedelijk centrum
 -  Kleine en middelgrote kantoorfuncties met baliefuncties
 -  Stedelijk wonen / werken
 -  Kleine en middelgrote kantoorfuncties zonder baliefuncties
 -  Regionaal bestuur en diensten: Maaswaard en stationsomgeving
- Kern Tradeports / OCE/ Noorderpoort**
-  Industrie en logistiek: Trade Port, Trade Port West, Trade Port Noord
 -  Industrie en research: Greenport Venlo
 -  Tuinbouw, veilingterrein en logistiek: Trade Port Oost
 -  Industrie en kennis: Océ bedrijvenpark
- Stedelijke kantoren**
-  Diensten en logistiek: Noorderpoort
- Specialistische locaties**
-  Handel en export: Keulse Barrière
 -  Zorg en kennis: Middengebied Venlo - Tegelen
- Perifere detailhandel**
-  Via Venlo
- Bijzondere functies**
-  Regionale leisure en toerisme
- Agrarische terreinen**
-  Glasuinbouw concentratie

Kaart Archeologische Beleidskaart gemeente Venlo



Archeologische beleidskaart, gemeente Venlo

April 2007, schaal 1:15.000

legenda

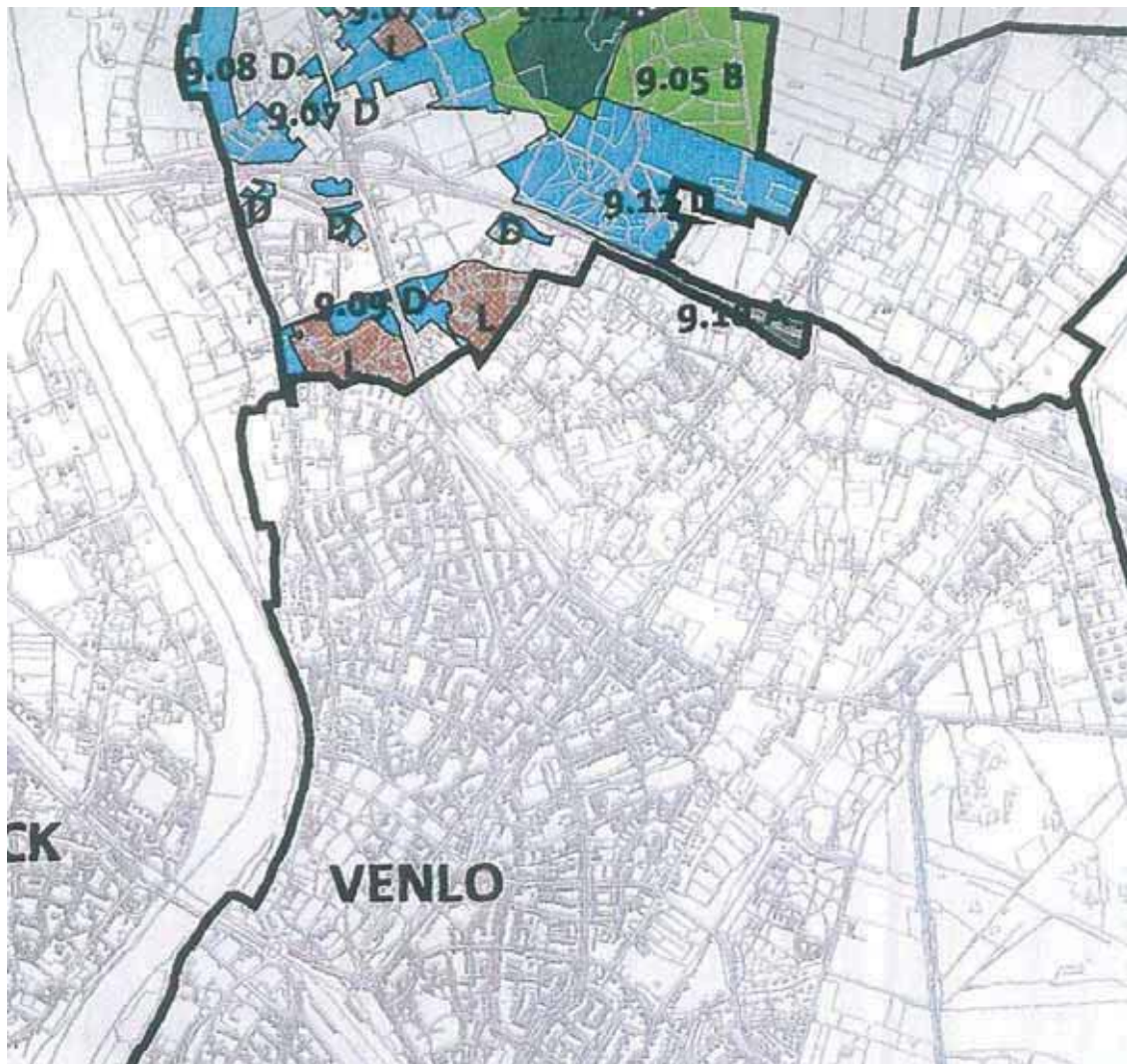
Archeologische verwachting

 Zone met een zeer hoge archeologische verwachting (archeologisch monument of historische dorps- of stadskern)

 Zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting

 Zone met een lage archeologische verwachting

Uitsnede Kaart Stimuleringsplan Noord-Limburg-Oost



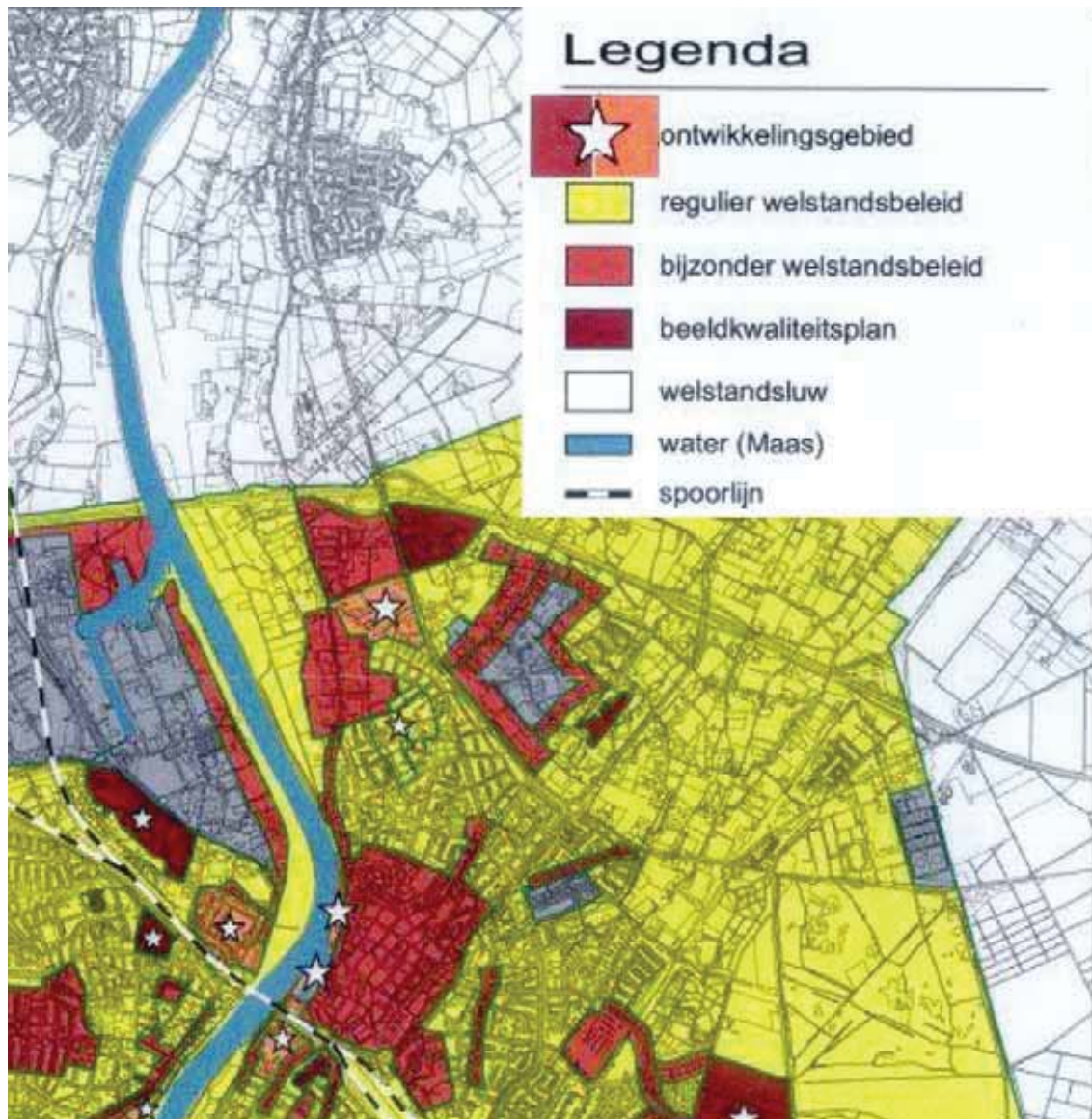
Legenda

regiogrens

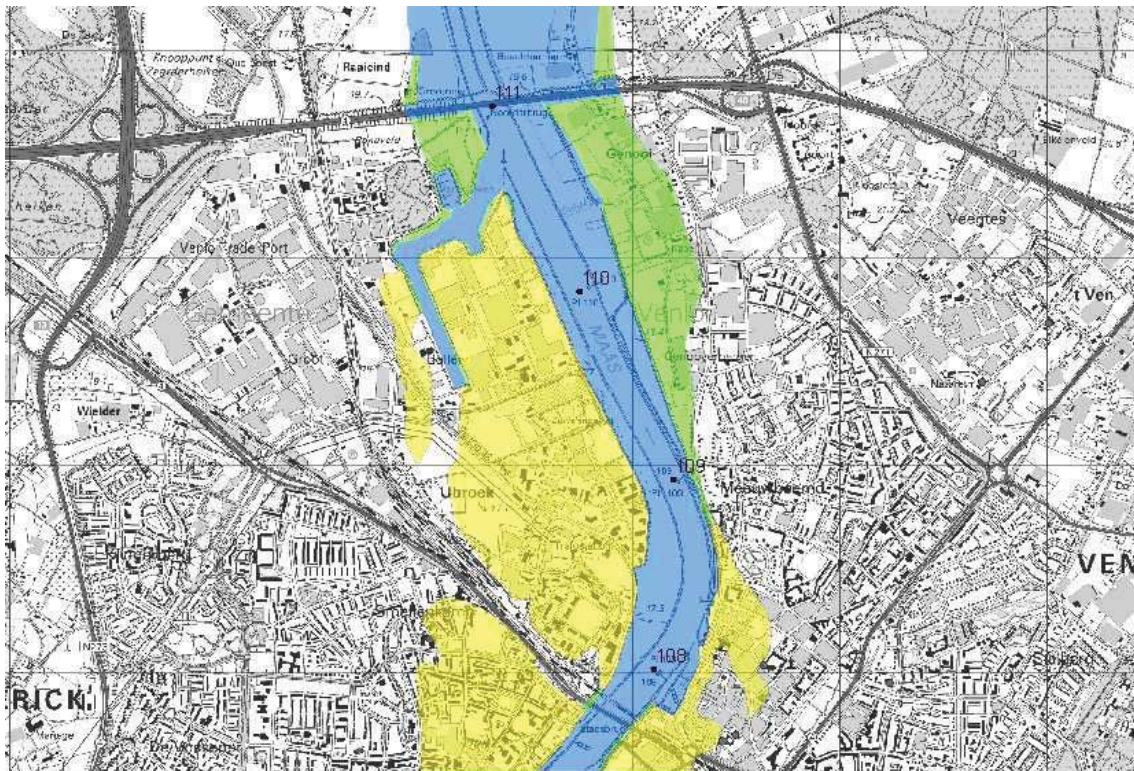
- Natuur (A)
- Natuur / Bos met een belangrijke natuurfunctie (AB)
- Bos met een belangrijke natuurfunctie (B)
- Nieuwe Natuur (C)
- Nieuwe Natuur Particulier Natuurbeheer (Cp)
- Multifunctioneel bos (D)
- Ecologische verbindingszone (F)
- Ecologische verbindingszone beheersgebied (Fb)
- Kleinschalig cultuurlandschap (G)
- Kleinschalig cultuurlandschap beheersgebied (Gb)
- Open cultuurlandschap (H)
- Open cultuurlandschap beheersgebied (Hb)
- Verstedelijkt gebied met natuurwaarde (K)
- Groenzone (L)
- Beheersgebied Ruime Jas (Rj)



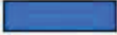
Uitsnede Kaart Welstandsnota



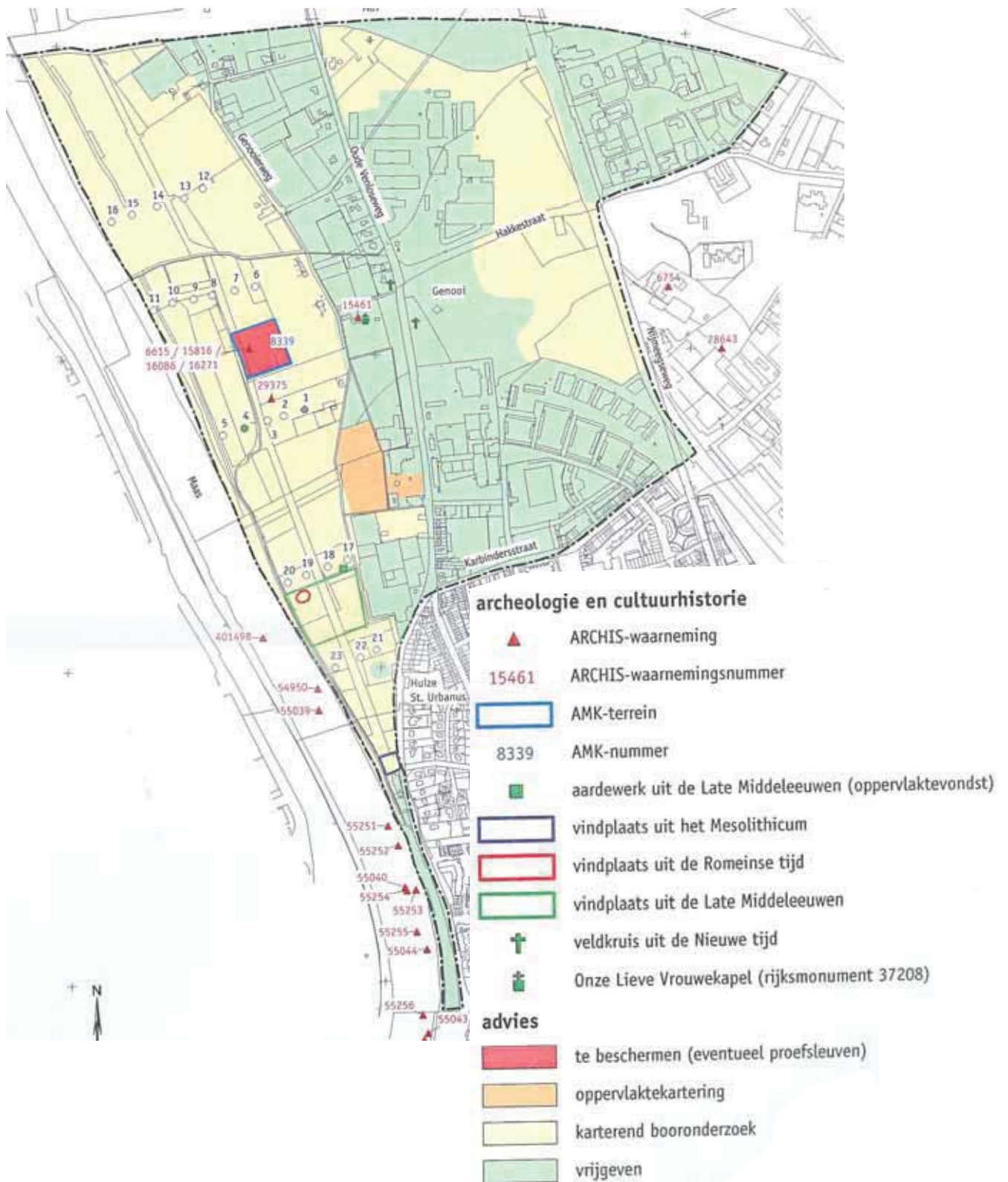
Uitsnede kaart Beleidslijn Grote Rivieren



Legenda

-  stroomvoerend regime
-  bergend regime
-  gebieden WBR artikel 2a

Kaart Archeologisch vooronderzoek Océ en omgeving en Noorderpoort



Bijlage 2
Toelichting
Geluidszone

Océ Technologies B.V. bestaat tot op heden uit meerdere afzonderlijke inrichtingen. Het betreft hier de beide grote locaties A en B ten oosten van de Nijmeegseweg met de complexen 1 t/m 6, en de decentraal gelegen complexen 7 t/m 10.

Gezien de door uitbreidingen steeds geringere afstand tussen de locaties A en B, alsmede gezien het feit dat het thans onbenutte terrein tussen locatie A en B in eigendom van Océ is en een bedrijfsbestemming bezit, is naar huidige juridische inzichten geen sprake meer van twee afzonderlijke inrichtingen doch dienen de locaties A en B te worden beschouwd als één inrichting in de zin van de Wet milieubeheer.

De totale inrichting is de grens van een gezamenlijk geïnstalleerd elektrisch vermogen van 15 MW zeer dicht genaderd en het valt te voorzien dat bij een significante uitbreiding van het bedrijf deze waarde overschreden wordt. Op dat moment valt Océ daarmee onder Categorie 1.3 sub a van bijlage 1 van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer (IVB) waardoor de provincie het bevoegd gezag wordt. Verder dient volgens artikel 2.4 van het IVB voor de inrichting dan een zone ingevolge de Wet geluidhinder te worden vastgesteld.

De bedoeling van een geluidszone is om 'werken' van 'wonen' te scheiden en zo een zekere afstand te creëren tussen woningen en bedrijven. Dit in verband met de milieuhinder die bedrijvigheid met zich meebrengt. Voor Océ is een zone berekend die samenhangt met de huidige activiteiten en activiteiten die in de toekomst zullen gaan plaatsvinden.

Océ is gehouden aan de zone. Elke nieuwe activiteit binnen het bedrijf wordt getoetst aan de zone en de zone mag niet overschreden worden. Daarmee blijft er een garantie voor omwonenden dat zij geen hogere geluidsbelasting krijgen.

In het kader van een dergelijke zonering dient de akoestische situatie in kaart te worden gebracht.

Bij het beoordelen van de akoestische stand van zaken zijn een aantal aspecten van belang.

Bij de vaststelling van een zone vormt de actueel vergunde geluidruimte de minimale omvang van de vast te stellen zone. In het onderhavige geval zou dit de gecumuleerde vergunde geluidruimte van de locaties A en B betreffen. Deze situatie vormt dan ook de basis van de uitgevoerde berekeningen. Toekomstige ontwikkelingen zijn hierin gepast.

Uit een vergelijking van het akoestisch onderzoek met de in de milieuvergunning opgenomen geluidsniveaus is gebleken dat bij de vergunningverlening de aangevraagde geluidsniveaus stelselmatig naar boven zijn afgerond. Bij een woning werkt deze afronding onnodig complicerend voor de zonering van het Océ-terrein. De vergunde etmaalwaarde bedraagt hier namelijk 51 dB(A). De wijze van afronding bij akoestisch onderzoek en bij de normstelling is expliciet aangegeven in de daarbij behorende regelgeving te weten de Handleiding meten en rekenen industrielawaai van 1999. De eerder gehanteerde afronding is niet geheel conform deze Handleiding gebeurd en deze omissie is met een ambtshalve wijziging van het vergunningsvoorschrift hersteld; alle waarden waarbij een afrondingsfout is gemaakt zijn naar beneden gecorrigeerd. Formeel is er derhalve sprake van een milieuhygiënische verbetering. Immers, hoewel de feitelijke akoestische situatie gelijk blijft, zou de door de fout vrijgekomen geluidruimte formeel kunnen worden opgevuld. Door de wijziging is voornoemde mogelijkheid weggenomen en is eveneens de complicerende factor voor de zonering weggenomen. Deze ambtshalve wijziging is op 13 februari 2008 bekendgemaakt en heeft van 14 februari tot en met 26 maart 2008 ter inzage gelegen. Tijdens deze ter inzage legging is een zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze handelt over het niet inzichtelijk zijn van de berekende

geluidsbelasting op Oude Venloseweg 116. Inmiddels is ook hier de geluidsbelasting berekend. Deze berekening geeft geen aanleiding tot het wijzigen/aanpassen van de vast te stellen geluidszone. In relatie tot deze vergunde geluidruimte dient opgemerkt te worden dat de laatste jaren een toenemende druk op deze beschikbare geluidruimte is ontstaan. Met name als gevolg van eisen die voortvloeien uit bijvoorbeeld ARBO-regelgeving, emissies naar de lucht e.d. tonen met name de productieonderdelen een sterke toename in toe te passen luchtbehandeling zoals afzuiging, ventilatie, koeling, filtering e.d. Al deze installaties resulteren wederom in een verhoging van de geluidemissie naar de omgeving.

Teneinde de geluidemissie te beperken zal door Océ een uitgebreid pakket van geluidreducerende maatregelen worden uitgevoerd waarbij de geluidemissie aan een zestigtal van de meest relevante geluidbronnen zal worden gereduceerd.

Door met name deze maatregelen wordt gerealiseerd dat, zoals verder nog uitgebreider zal worden besproken, bij geen van de in de omgeving gelegen woningen de conform de Wet geluidhinder geldende voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden.

Na het treffen van een dergelijk pakket van geluidreducerende maatregelen ontstaat een situatie waarbij een verdere reductie als niet meer praktisch realiseerbaar kan worden aangemerkt.

Een verdere druk op de geluidemissie wordt veroorzaakt door het feit dat, binnen de door Océ voorziene bedrijfsontwikkeling, de activiteiten die thans worden verricht bij de decentraal gelegen complexen, daar waar mogelijk, worden overgebracht naar de hoofdlocatie.

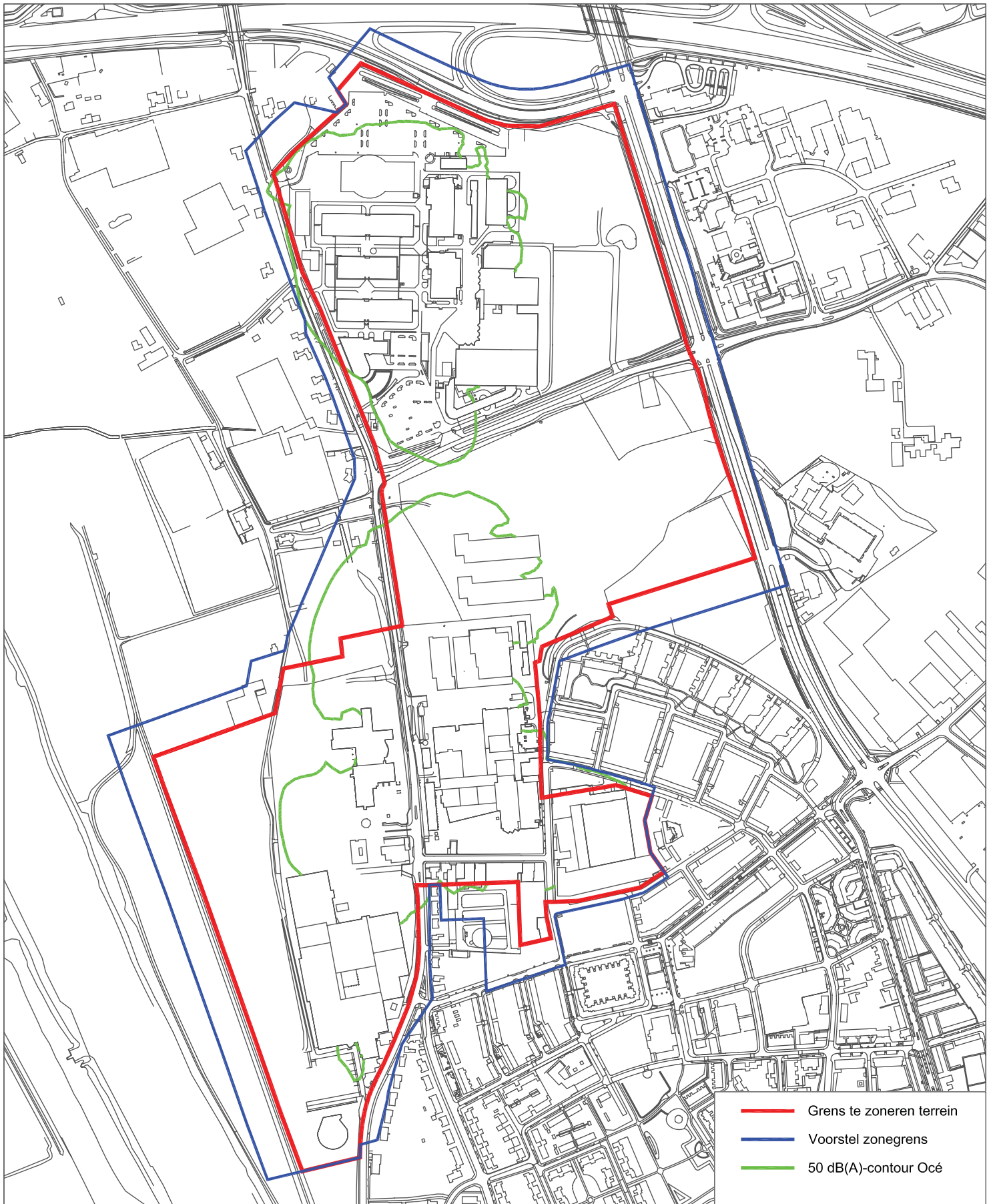
In dit kader is bij de voor te stellen zone rekening gehouden met het voornemen tot centralisatie van een deel van de huidige assemblage- en bijbehorende transportactiviteiten naar Complex 4. Daarbij is verder rekening gehouden met het voornemen om de assemblageactiviteiten bij Complex 2-Zuid te beëindigen en in samenhang daarmee met het voornemen om de afdeling LSP van Complex 7 en de afdeling AR (Asset Recovery) van Complex 5 naar Complex 2-Zuid te verhuizen.

Bij een zonering dient, voor zover passend binnen de randvoorwaarden die de Wet geluidhinder aangeeft, rekening te worden gehouden met voorziene toekomstige ontwikkelingen. Naast de eerder aangegeven extra activiteiten als gevolg van interne verplaatsingen is als toekomstige uitbreidingen bij de voorgestelde zone rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding geprojecteerd ten noorden van de huidige procesdrumfabriek 1X en met een bijbehorende geluidbelasting gelijk aan 1X, alsmede met een mogelijke toekomstige uitbreiding die ten zuiden van de huidige tonerfabriek 1R is geprojecteerd, met een bijbehorende geluidbelasting gelijk aan 1R.

Het feit dat de zone om de woningen ligt heeft te maken met de vaststelling van de zone. De vast te stellen zone is groter dan de berekende zone. Hiermee wordt enige geluidruimte gecreëerd voor Océ om nog iets te groeien, maar de groei blijft beperkt tot de vast te stellen zone.

Voor alle uitbreidingen geldt dat bij de voorgestelde zone is uitgegaan van toepassing van installaties die voldoen aan de stand der techniek inzake de geluidemissie.

Figuur 1 geeft een overzicht van de aan de hand van de bovenstaande uitgangspunten berekende 50 dB(A) geluidbelastingcontour. Beschouwing van de contour alsmede van de meer in detail uitgevoerde berekeningen bij de meest bepalende woningen, toont dat bij alle woningen in de omgeving sprake is van een geluidbelasting ten gevolge van Océ die ten hoogste 50 dB(A) bedraagt. De conform de Wet geluidhinder geldende voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt daarmee niet overschreden.



Aanduiding situering grens te zoneren terrein en voorstel ligging zonegrens, alsmede ligging van de 50 dB(A)-geluidcontour van Océ-Technologies B.V., Locaties A en B.

0 50 100 150 m 200



Bijlage 3
Hoofdstuk 4
Uitgangspuntenno-
titie

4. UITGANGSPUNTEN NIEUWE BESTEMMINGSPLANNEN

In dit hoofdstuk worden de vragen uit hoofdstuk 3 voor zover mogelijk beantwoord. Daarbij is, middels een concreet voorstel, aangegeven of en hoe deze vraagpunten in de nieuwe bestemmingsplannen worden meegenomen.

4.1 Vraagpunten uit de gebiedsverkenning

1. **In hoeverre kan middels het nieuwe bestemmingsplan een vergroting van de bouw- en milieutechnische ruimte voor Océ worden gerealiseerd, zodat eventuele (bouw)voornemens van Océ op korte termijn niet worden gefrustreerd als gevolg van ruimtelijke en/of milieutechnische beperkingen?**

Océ is de grens om te worden aangemerkt als een zogeheten 2.4-inrichting inmiddels zeer dicht genaderd. Een volgende ontwikkeling van het bedrijf maakt dat Océ een dergelijke inrichting wordt. De huidige bestemmingsplannen voldoen op dat punt niet: in de plannen is geen geluidszone industrielawaai opgenomen, hetgeen tot gevolg heeft dat op het terrein geen 2.4-inrichtingen gevestigd mogen worden. Dat heeft weer tot gevolg dat aan het bedrijf geen nieuwe milieuvergunning kan worden verleend, indien de situatie wijzigt. Zonder een adequate planologische regeling zit het bedrijf dus op slot. Océ heeft aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen waarschijnlijk eind 2006 te verwachten zijn.

Is Océ éénmaal een 2.4-inrichting, dan gaat de bevoegdheid om het bedrijf een milieuvergunning te verlenen over van de gemeente naar de Provincie. De Provincie kan evenwel alleen een milieuvergunning afgeven als er een adequaat bestemmingsplan ligt.

Als gevolg van deze situatie is op 30 juni 2005 overleg gevoerd tussen gemeente, Provincie en Océ om te bezien op welke wijze deze huidige situatie, op een voor alle partijen acceptabele en juiste wijze, milieutechnisch en planologisch-juridisch kan worden geregeld.

Daartoe zijn onder andere de huidige en gewenste situatie inzake de milieuvergunning(en) van Océ geanalyseerd, alsmede de huidige en gewenste situatie inzake de planologisch-juridische regeling van Océ.

Océ is voornemens om in de periode tot 2010 haar bedrijfsactiviteiten in Venlo grotendeels te concentreren op de bestaande locaties in het plangebied. Om bedrijfs-economische redenen zullen verder de activiteiten naar soort worden geclusterd. Grofweg komt dat neer op de volgende indeling:

- Assemblage en logistiek (Nijmeegseweg);
- Research, development en strategische producten (St. Urbanusweg);

- Bestuur, staf en representatieve functies (tussen Maas en St. Urbanusweg).

De belangrijkste bottleneck in het geheel is de coördinatiebepaling tussen bouw- en milieuvergunning. Immers: indien een voorgenomen (bouw)activiteit niet past binnen de huidige milieuvergunning (en ook een melding Wet milieubeheer geen soelaas biedt waardoor een toetsing aan een vastgestelde geluidszone noodzakelijk is), ontstaat er in het milieu-spoor een probleem omdat de geluidszone niet is vastgelegd in een bestemmingsplan.

Voorstel:

Het ontstaan van het coördinatieprobleem tussen bouwvergunning en milieuvergunning is op te lossen door in het nieuwe bestemmingsplan voor Océ een geluidszone op te nemen. In bestemmingsplan "Océ en omgeving" zal dan derhalve de geluidszone voor Océ beheersmatig worden geregeld, waarmee een aangepaste geluidszone conform de Wet geluidhinder voor Océ wordt vastgesteld. Océ zal haar activiteiten dan zodanig moeten inrichten dat zij geruime tijd vooruit kan binnen deze geluidszone.

Impliciet houdt het voorgaande in dat er ter plaatse van de Océ-terreinen in de planvoorschriften een artikel 2.4.-inrichting Wet Milieubeheer zal worden toegestaan.

In onderling overleg is dit voorstel door gemeente, Provincie en Océ onderschreven op basis van de volgende uitgangspunten/overwegingen:

- *voor zowel Océ, gemeente en Provincie ontstaat er een beheersmatig toetsingskader, waaraan alle bouw- en gebruiksactiviteiten van Océ door de betrokken instanties kunnen worden getoetst;*
- *ten opzichte van de thans geldende rechten van Océ ontstaat er slechts een marginale wijziging in de vorm van de doorvertaling van de zone (en toestaan van een artikel 2.4.-inrichting) in de planvoorschriften. De regeling kan op deze manier voorzien in de toekomstplannen van Océ tot ca. 2015, hetgeen ook de planperiode (10 jaar) van het nieuwe bestemmingsplan is. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat er, ten opzichte van de thans geldende bestemmingen, voor Océ nauwelijks nieuwe fysieke bebouwingsmogelijkheden worden gecreëerd voor Océ;*
- *de, in het nieuwe bestemmingsplan vast te leggen, geluidszone van Océ is berekend en hieruit is gebleken dat er (overeenkomstig de Wet geluidhinder) in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen Verzoek hogere grenswaarden behoeft te worden ingediend bij Gedeputeerde Staten. Voor een toelichting op de berekende geluidszone wordt verwezen naar bijlage 1 van deze notitie.*

2. **In hoeverre kan middels het nieuwe bestemmingsplan de beschikbare (milieu)ruimte voor de bestaande agrarische bedrijven worden behouden cq. verkleind?**

In het Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg worden voor het landelijk gebied zones gehanteerd om bepaalde accenten te leggen voor het agrarisch gebruik. Onderhavig plangebied valt echter niet binnen dit Reconstructieplan, derhalve behoeven de in het plangebied aanwezige bedrijven dan ook niet in het kader van het Reconstructieplan gezien te worden.

Omdat voorgaand plan echter wel richtinggevend is in het kader van het, in voorbereiding zijnde, bestemmingsplan “Buitengebied”, dient echter wel met een aantal uitgangspunten uit het Reconstructieplan rekening te worden gehouden bij het bepalen van de beleidsuitgangspunten voor de in onderhavig plangebied aanwezige agrarische bedrijven.

Zo zijn er ten aanzien van de glastuinbouw in het kader van het Reconstructieplan een tweetal glastuinbouwconcentratiegebieden aangegeven (ook reeds indicatief begrensd in het POL). Bedoeling is derhalve dat de glastuinbouwbedrijven zich in de toekomst zoveel mogelijk in deze gebieden zullen gaan vestigen. Dit beleid is ook overgenomen in het, in voorbereiding zijnde, bestemmingsplan Buitengebied.

Uit milieutechnisch oogpunt geldt dat een eventuele uitbreiding van de bestaande agrarische bedrijven een verslechtering van het woon- en leefklimaat van de omliggende bestaande woningen tot gevolg zal hebben.

Belangrijkste overweging in deze is echter de constatering dat de gronden waarop de agrarische bedrijven zijn gelegen, binnen het waterbergend rivierbed van de Maas zijn gelegen. Als gevolg van deze beleidslijn is gebouwelijke uitbreiding derhalve vrijwel niet mogelijk. Een soortgelijke bouwvlakbepaling (in oppervlakte, bouw – en gebruiksmogelijkheden) als in het kader van het, in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied is toegepast, kan derhalve voor onderhavige bestaande agrarische bedrijven niet worden gehanteerd.

Ten aanzien van het mogelijk hergebruik van bestaande Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's) geeft de provinciale 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg' de volgende randvoorwaarden aan:

- in principe wordt gestreefd naar ontstening van het landelijk gebied. Dit betekent sloop van vrijkomende bedrijfsgebouwen. Voor cultuurhistorisch waardevolle objecten wordt een uitzondering gemaakt. Voor deze objecten wordt gestreefd naar behoud;
- VAB's die niet gesloopt worden, kunnen ingezet worden als locatie voor nieuwe economische dragers;
- bij hergebruik (nieuwe economische drager of wonen) dient een bijdrage geleverd te worden aan de kwaliteit van het landschap;
- tevens wordt bij hergebruik gestreefd naar afname van het bouwvolume. Wanneer hieraan voldaan wordt, is tevens herbouw van delen van het complex mogelijk;

- bij vestiging van nieuwe economische dragers in vrijkomende bebouwing is niet de vigerende bestemming maatgevend, maar een gebiedsgerichte benadering van de aard en de mogelijkheden van het complex in relatie met de omgeving.

Daarnaast geldt dat de ontwikkelingen van de laatste jaren in de agrarische sector het voor steeds meer bedrijven moeilijk maken om een volledig inkomen te hebben uit het bedrijf. Veel agrariërs zijn daarom geïnteresseerd in een tweede bron van inkomsten en beginnen met een nevenactiviteit op het bedrijf. Voorbeelden zijn: het bieden van logies en ontbijt aan gasten, het aan huis verkopen van typische boerderijproducten, het geven van rondleidingen (educatieve activiteiten) en het bieden van opslagruimte voor bijvoorbeeld caravans.

Voorstel:

Grotendeels als gevolg van de impact van de ministeriële beleidslijn "Ruimte voor de rivier" zal een "strak bouwvlak" worden getrokken rond de bestaande agrarische bebouwing. In de planvoorschriften zal de beleidslijn worden doorvertaald, hetgeen inhoudt dat uitbreiding van de bestaande bebouwing in principe niet mogelijk is. Onder stringente voorwaarden is een zeer beperkte toename van de bebouwing (maximaal 10% van de bestaande bebouwing) mogelijk. Thans is echter een herziening van de beleidslijn in voorbereiding, welke zou kunnen leiden tot ruimere bouw mogelijkheden in het waterbergend rivierbed. Mocht deze herziening ten tijde van de bestemmingsplanprocedure van onderhavig plan echter onherroepelijk worden, dan kan deze alsnog in de planvoorschriften worden verwerkt.

Ten aanzien van het gebruik van bestaande VAB's en agrarische nevenactiviteiten op het agrarisch bedrijf wordt aangesloten bij de beleidsuitgangspunten en bestemmingsregeling uit het, in voorbereiding zijnde, bestemmingsplan Buitengebied. Zo zullen kleinschalige recreatieve, ambachtelijke en administratieve functies rechtstreeks worden toegestaan en dergelijke grootschaligere activiteiten middels een wijzigingsbevoegdheid. In geval van bedrijfsbeëindiging zal (middels een wijzigingsbevoegdheid) onder voorwaarden de bestaande agrarische bedrijfswoning gewijzigd kunnen worden naar een burgerwoning. Woningsplitsing van het bestaande hoofdgebouw zal mogelijk worden gemaakt en er kan een woonfunctie worden gerealiseerd in karakteristieke panden.

3. In hoeverre kan middels het nieuwe bestemmingsplan (met in achtneming van de milieuwetgeving) nog worden voorzien in uitbreidings- en/of intensiveringsmogelijkheden voor bestaande bedrijven?

In dit kader is allereerst de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2001) richtinggevend. De hierin gehanteerde afstanden tussen woningen en bedrijfsactiviteiten geven in dit kader immers de beschikbare milieuruimte voor de bedrijven aan, zonder dat dit ten koste gaat van het omliggende woon- en leefklimaat. Moeilijkheid is in deze dat de huidige bedrijfsactiviteiten op een aantal locaties (met name

Océ) grenzen aan de woonbebouwing. Het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming op deze gronden is in deze echter geen optie, omdat dit afbreuk zou doen aan geldende rechten van de aldaar gevestigde bedrijven en zou kunnen leiden tot planschade-claims.

Verder dient rekening te worden gehouden met het provinciaal uitgangspunt dat er op binnen milieuzones van bedrijven en op bedrijventerreinen geen nieuwe (bedrijfs)woningen mogen worden gebouwd. Bestaande (bedrijfs)woningen daarentegen kunnen wel worden gehandhaafd. Ook hiervoor geldt dat het wegbestemmen/saneren van woningen afbreuk doet aan geldende rechten en zou kunnen leiden tot planschade-claims.

Een uitbreiding van de bestaande hoeveelheid milieuruimte in de richting van de woonomgeving is derhalve vrijwel uitgesloten.

Voor zover intensivering van het ruimtegebruik (en daarmee de milieuruimte) op de bedrijventerreinen nog mogelijk is, kunnen deze worden benut. Omdat echter niet alle bedrijfskavels volledig bebouwd kunnen worden (als gevolg van onder andere benodigde ruimte voor parkeren), zullen de intensiveringsmogelijkheden ten opzichte van de huidige situatie echter beperkt zijn.

Voorstel:

De bestaande (en in een planologisch-juridische regeling vastgelegde) bedrijfsvestigingen, die thans in het plangebied zijn gelegen, kunnen hier uiteraard blijven. Dit geldt derhalve niet voor handavingsgevallen inzake legaliteit van vestiging. Op het bedrijventerrein Noorderpoort worden uitsluitend categorie 1- en 2-bedrijven toegestaan. Categorie 3-bedrijven komen slechts incidenteel op dit bedrijventerrein voor en worden qua milieucategorie en beoogde functie van het terrein (in hoofdzaak kantoren en dienstverlening) te zwaar geacht. Waar er echter geldende rechten bestaan aangaande de vestiging van categorie 3-bedrijvigheid worden deze rechten overgenomen.

Ten aanzien van de gronden/bedrijfsactiviteiten van Océ, alsmede de milieu-invloed van het bedrijf op de omgeving, wordt voorgesteld deze te regelen conform hetgeen beschreven is onder punt 1 van deze paragraaf.

Overwogen zou kunnen worden om een zogeheten “verticale” intensivering van ruimtegebruik/milieuruimte mogelijk te maken. Dit houdt in dat bedrijven, middels bestemmingsplanbepalingen aangaande bouw- en goothoogten en bebouwingspercentages, de mogelijkheid krijgen om “in de hoogte uit te breiden cq. de milieuruimte te verruimen”. Hierbij wordt uiteraard wel de stedenbouwkundige situatie in ogenschouw genomen.

In dit kader wordt voorgesteld om geen maximale bouwhoogte per pand op te nemen. Middels een zogeheten “scheidingslijn bouwhoogten” kan in de maximale bouwhoogte een zonering worden aangebracht. Dit wil zeggen dat de bestaande bedrijfsgebouwen hun hoogte kunnen behouden, maar dat nieuwe bedrijfsgebouwen aan de voorgeschreven maximale bouwhoogte dienen te voldoen. De maximale

bouwhoogte in het centrale deel van het bedrijventerreinen is hoger dan de maximale toegestane bouwhoogte aan de randen, in de nabijheid van de bestaande (woon)bebouwing.

Daarnaast wordt voorgesteld om ondergronds bouwen (voor bijvoorbeeld ondergronds parkeren) tot een maximale diepte van 1 bouwlaag (hetgeen overeenkomt met 3 meter) mogelijk te maken.

Tenslotte worden in het kader van het bovenbeschreven voorstel de reeds geldende planologisch-juridische maatvoeringen en rechten in acht genomen.

4.2 Vraagpunten uit het ruimtelijk beleid

1. In hoeverre worden bouwactiviteiten in het waterbergend rivierbed mogelijk gemaakt?

De beleidslijn Ruimte voor de rivier is opgesteld om hoogwateroverlast te voorkomen. Binnen de beleidslijn wordt onderscheid gemaakt tussen het stroomvoerend en het waterbergend rivierbed van de Maas. Beide typen gebieden komen voor in het plangebied.

De mogelijkheden en beperkingen die gelden binnen deze gebiedstypen zijn vastgelegd in de provinciale beleidslijn Bouwen langs de Maas. Momenteel wordt door diverse gemeenten echter geëxperimenteerd met pilots en is een aanpassing van de beleidslijn in voorbereiding.

Voorstel:

Grotendeels als gevolg van de impact van de ministeriële beleidslijn “Ruimte voor de rivier” zal een “strak bouwvlak” worden getrokken rond de bestaande bebouwing die gelegen is in het stroomvoerend en/of waterbergend rivierbed. In de planvoorschriften zal de beleidslijn worden doorvertaald, hetgeen inhoudt dat uitbreiding van de bestaande bebouwing in principe niet mogelijk is. Onder stringente voorwaarden is een zeer beperkte toename van de bebouwing (maximaal 10% van de bestaande bebouwing) mogelijk. De thans in voorbereiding zijnde herziening van de beleidslijn, zou echter kunnen leiden tot ruimere bouwmogelijkheden in het rivierbed. Mocht deze herziening ten tijde van de bestemmingsplanprocedure onherroepelijk worden, dan kan deze alsnog in de planvoorschriften worden verwerkt.

2. Welke (maximale) maatvoeringen worden er voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in het bestemmingsplan opgenomen?

Op de eerste plaats wordt verwezen naar hetgeen beschreven is in paragraaf 4.1, onder de punten 1 en 3.

Indien een (ver)bouwplan wordt ingediend, wordt dit allereerst getoetst aan het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van plaatsbepaling (bouwvlak, afstanden tot perceelsgrens, e.d.), maximale maten van de bouw (goothoogte) en functionaliteit (soort bedrijvigheid, wel/geen detailhandel, e.d.). Het bestemmingsplan doet echter geen uitspraken omtrent de uiterlijke verschijningsvorm (kleur, materiaalgebruik, e.d.). Niet alleen zou het bestemmingsplan daarmee een te gedetailleerd karakter krijgen, er zou tevens een overlap ontstaan met het gemeentelijk welstandsbeleid (vastgestelde welstandsnota).

Toch kunnen er bepalingen in het bestemmingsplan worden opgenomen die ondersteunend kunnen zijn aan het welstandsbeleid en derhalve kunnen bijdragen aan het behoud/verbetering van de representatie van de bedrijven op de bedrijventerreinen. Deze kunnen worden vastgelegd in zowel de voorschriften als op de plankaart. Te denken is aan bepalingen aangaande het parkeren op eigen terrein (en meer specifiek de plaats van parkeren op de bedrijfskavel), bepalingen aangaande open opslag (waar op de bedrijfskavel dient deze plaats te vinden), bepalingen aangaande de gebruiksbepaling van voorterreinen (bijvoorbeeld het uitsluitend inrichten van een gedeelte van het voorterrein voor groenvoorzieningen) en algemene stedenbouwkundige bepalingen (bebouwingsvrije zones).

Als gevolg van de aanwijzing tot stedelijk bedrijventerrein in het POL, de daarmee samenhangende uitgangspunten uit de POL-aanvulling "Diensten en locaties", alsmede de uitwerking daarvan in de "Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg" zijn er geen maximale maatvoeringen op deze terreinen van toepassing.

Voorstel:

Op de eerste plaats wordt verwezen naar hetgeen is voorgesteld in paragraaf 4.1, onder de punten 1 en 3.

Daarnaast wordt voorgesteld om de bestaande situaties op bedrijventerrein "Noorderpoort" alsook Océ, waarbij reeds in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd, te handhaven. De voorgevelrooilijn wordt afgestemd op de bestaande stedenbouwkundige en verkeerstechnische situatie. Voorterreinen dienen daarbij onbebouwd te blijven en kunnen (deels) slechts uitsluitend voor groenvoorzieningen worden gebruikt. Een combinatie van functies in de vorm van "parkeren in een groene aankleding" wordt op de voorterreinen echter mogelijk gemaakt.

Overigens wordt, niet alleen vanuit het verkeersveiligheidsaspect, maar ook met het oog op de representatie, voorgesteld om het parkeren in ieder geval op de eigen bedrijfskavel te laten plaatsvinden en bij voorkeur op het achterterrein. Door een parkeernorm op te nemen voor de voorterreinen, zal de hoeveelheid auto's aan de voorzijde van het bedrijf relatief gering zijn en dient hiertoe (eventueel) ook een gedeelte van het achterterrein te worden ingericht.

Er wordt geen open opslag toegestaan op de voor- en achterterreinen.

Tenslotte wordt ten aanzien van de zogeheten “bouwwerken, geen gebouwen zijnde” (zoals erfafscheidingen, overkappingen, lantaarnpalen en vlaggenmasten) voorgesteld dat deze in principe op de gehele bedrijfskavel zijn toegestaan met een maximale hoogte van 10 meter (erfafscheidingen maximaal 2 meter). Op de voorterreinen zijn alleen vlaggenmasten (maximale hoogte 5 meter) en erfafscheidingen (maximale hoogte 1 meter) toegestaan.

Ten aanzien van de maximale kaveloppervlakten wordt, gezien de uitgangspunten die aangaande stedelijke bedrijventerreinen zijn opgenomen in de provinciale “Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg”, voorgesteld om geen maximale maat per bedrijf op te nemen voor het bedrijventerrein Noorderpoort en de gronden van Océ. Enerzijds omdat de bestaande bestemmingsregeling voor Noorderpoort thans ook niet voorziet in een maximale kaveloppervlakte en hier alleen maximale bebouwingspercentages zijn genoemd, anderzijds omdat een maximale kaveloppervlakte per bedrijf voor Océ uit praktisch oogpunt weinig realistisch is. Immers de gronden van Océ liggen enigszins verspreid, maar maken wel deel uit van een en hetzelfde bedrijf. Daarnaast geldt dat ook de milieutechnische regeling van Océ (zie paragraaf 4.1 onder 1) een structurele vergroting van de kavel(s) ten opzichte van de huidige situatie reeds geldende planologische rechten niet mogelijk maakt.

Het voor de terreinen van Océ op te nemen bebouwingspercentage zal worden gebaseerd op de uitgangspunten uit het Structuurplan Océ en het daaruit volgende bestemmingsplan “Océ, fase 1”.

Onder voorwaarden wordt het, overeenkomstig de huidige regeling van Noorderpoort (maar ook voor Océ), mogelijk gemaakt om, middels een door het College van Burgemeester en Wethouders te verlenen vrijstelling, het maximale bebouwingspercentage voor een bedrijf te vergroten. Een aanvullende achterliggende gedachte hierbij is dat ook de grotere bestaande, verplaatsende en/of nieuw te vestigen bedrijven voor de Venlose economie behouden blijven cq hier een positieve invloed op kunnen hebben. Daarbij is wel overwogen dat het College van Burgemeester en Wethouders hierin een stem moet kunnen hebben, met als gevolg daarvan de voorgestelde vrijstellingsmogelijkheid.

Voor bestaande bedrijven die thans reeds een groter bebouwingspercentage hebben dan in de geldende regeling is opgenomen, wordt de bovengenoemde vrijstelling in het kader van het nieuwe bestemmingsplan geacht te zijn verleend.

3. In hoeverre wordt rekening gehouden met de geldende planologisch-juridische rechten van bestaande bedrijven cq. grondeigenaren?;

Het beperken van geldende rechten kan leiden tot planschade-claims en leidt tot een beperking van de bedrijfsmogelijkheden van ondernemers ten opzichte van de bestaande situatie. Mocht het toch wenselijk zijn om geldende rechten te beperken, dan dient dit van gemeentewege goed gemotiveerd te worden.

Voorstel:

Geldende rechten worden in het nieuwe bestemmingsplan zoveel mogelijk gerespecteerd, tenzij er sprake is van strijdigheid met het actuele gemeentelijk, provinciaal en/of het in deze Nota van uitgangspunten vastgestelde beleid. Indien dit laatste het geval is, zal het huidige actuele beleidskader bij het opstellen van de bestemmingsplanvoorschriften prevaleren.

In dit kader wordt tevens overwogen dat ook planologisch-juridisch vastgelegde voorwaarden tot het eventueel verkrijgen van die geldende rechten (zoals de boscompensatie door Océ) daar waar nodig/gewenst worden overgenomen in de nieuwe regeling.

4. In hoeverre en op welke wijze worden de voorgenomen projecten in het kader van de Maascorridor in de nieuwe bestemmingsregeling ingepast?

In het voorgenomen te realiseren waterrijk natuur- en recreatiegebied dat grofweg is gelegen tussen de A67, Genoyerweg, Hotel-Restaurant Valuas en de Maas, dienen tevens fiets- en wandelverbindingen te kunnen worden aangelegd.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling in de planperiode plaats dient te vinden, zal ook de uiteindelijke bestemming van dit gebied voor wat betreft het bouwen en het gebruik hierop toegesneden dienen te zijn.

In het kader van de bestemming van dit gebied voor de genoemde doeleinden, dient echter wel rekening te worden gehouden met de thans aanwezige overige functies (onder andere agrarisch, sportvelden en woondoeleinden) en de bijbehorende bebouwing. Een (onevenredige) beperking van deze functies wordt niet wenselijk geacht, zodat hiermee in de uiteindelijke bestemmingsregeling rekening dient te worden gehouden.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om het project Maascorridor ten westen van de dijk te bestemmen middels een rechtstreeks bestemming "Natuurontwikkelingsgebied". In deze bestemming wordt vervolgens niet alleen het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden geregeld, maar ook de waterhuishoudkundige aspecten (sloten, beken en dergelijke). Daarnaast worden agrarisch medegebruik, extensieve dagrecreatie en infrastructurele voorzieningen toegestaan. Tenslotte krijgen bijbehorende bouwwerken (geen gebouwen zijnde) eveneens een plaats in deze bestemming.

Voor de gronden waar thans een ander gebruik van toepassing is (zoals de oostelijk van de dijk gelegen agrarische bedrijven, de woningen in het noordelijk deel van het gebied en de sportvelden nabij het Kapelke) wordt voorgesteld een wijzigingsbevoegdheid tot "Natuurontwikkelingsgebied" op te nemen. Uitgangspunt binnen deze, op de plankaart aan te wijzen, gebieden is dat in de toekomst kunnen worden ingezet voor natuurontwikkeling.

5. In hoeverre en op welke wijze wordt het vastgestelde beleid (uit met name de vastgestelde “Structuurvisie Océ”, alsmede het bestemmingsplan “Océ (fase 1)”) in de nieuwe bestemmingsregeling ingepast?

In de uiteindelijke bestemmingsregeling voor het plangebied dient rekening te worden gehouden met het overkoepelende beleidskader dat door Rijk, Provincie, Regio en gemeente is vastgesteld. Dit beleidskader is beschreven in het inventarisatierapport (d.d. november 2005). Een aantal belangrijke elementen uit het beleid zijn in het kader van deze uitgangspuntennotitie reeds aan de orde gekomen. Hieruit is gebleken dat het hogere beleidskader geen belemmeringen oplevert voor de bestemmingsregeling cq. middels de bestemmingsregeling voldaan kan worden aan de uitgangspunten uit het beleid.

Een nadere nuancering voor de gronden van Océ is echter gewenst. Dit vanwege de van toepassing zijnde “Structuurvisie Océ” en de huidige milieusituatie van het bedrijf (zie paragraaf 4.1 onder punt 1), welke niet geheel overeenkomstig cq. niet geheel haalbaar zijn. Immers: de voorgenomen uitbreiding van Océ zoals opgenomen in de Structuurvisie is niet geheel in te passen in de maximale geluidszonering, zoals deze uit het oogpunt van de milieuwetgeving noodzakelijk is. In het kader van deze maximale geluidszonering is er immers van uitgegaan dat de (uitbreiding van de) gewenste bedrijfsactiviteiten van een mindere omvang en milieutechnische belasting zullen zijn, dan waarvan in de Structuurvisie is uitgegaan.

Een grotere uitbreiding van het bedrijf (aan met name de Maaszijde) zoals in de Structuurvisie is voorgesteld is, ook als gevolg van de huidige bedrijfsmatige situatie, op korte termijn (binnen de planperiode van dit bestemmingsplan) niet te verwachten. In dit kader spelen tevens de ontwikkelingen aangaande het stedelijk vernieuwingsproject Venlo-Noord 2^e fase een belangrijke rol, waarvoor verwezen wordt naar punt 6 van deze paragraaf.

In de Ruimtelijke Structuurvisie speelt clustering van bedrijvigheid voor het plangebied een belangrijke rol. Ruimtelijk zijn industriële en logistieke activiteiten in Venlo geconcentreerd aan de noordwestzijde rond de A67, de Tradeports, de veiling ZON, Océ en Noorderpoort. Gestreefd wordt naar thematisering en clustering van verwante of aan elkaar gerelateerde ondernemingen en instellingen op de regionale werklocaties. Voor Noorderpoort betekent dit een clustering van diensten en logistiek en voor Océ geldt de clustering van industrie en kennis. Daarnaast is het traditionele onderscheid tussen productie, logistiek en diensten aan het vervagen. Op traditionele bedrijventerreinen moeten ook productontwikkeling, marketing, service, logistiek administratie en managementactiviteiten kunnen voorkomen. Deze diversiteit van activiteiten (weliswaar binnen één cluster) zal middels zonering gereguleerd dienen te worden.

Voorstel:

De bestemmingsregeling zal passen binnen de beleidskaders van Rijk, Provincie, Regio en gemeente en de mogelijkheid bieden om de geformuleerde beleidsdoelstellingen te bewerkstelligen. Voor wat betreft Océ wordt geconstateerd dat de beleidsdoelstellingen uit de Structuurvisie, als gevolg van de huidige milieutechnische en bedrijfsmatige situatie, in de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan niet gerealiseerd zullen worden.

Derhalve wordt voorgesteld de bestemmingsregeling voor Océ vorm te geven conform hetgeen beschreven is in paragraaf 4.1 onder 1.

6. In hoeverre en op welke wijze wordt het vastgestelde beleid aangaande de realisering van een natuurzone ter hoogte van de Hakkesstraat/Stepkensbeek in de nieuwe bestemmingsregeling ingepast?;

Dit vraagpunt betreft de ontwikkeling van een natuurzone rond de Stepkensbeek, parallel aan de Hakkesstraat. De voorgenomen ontwikkeling van een dergelijke zone is vastgelegd in de vastgestelde gemeentelijke Integrale Natuurvisie.

In het kader van de op te stellen bestemmingsregeling voor deze locatie, dient echter rekening te worden gehouden met meerdere (vastgelegde) ruimtelijke uitgangspunten en belangen, waaronder de (bedrijfseconomische) belangen van Océ en eerder vastgesteld gemeentelijk beleid.

Omdat een deel van deze van toepassing zijnde uitgangspunten en belangen op gespannen voet met elkaar staan, dient in het kader van de uiteindelijke planologisch-juridische regeling gezocht te worden naar een aanvaardbare oplossing.

Voorstel:

De van toepassing zijnde ruimtelijk relevante uitgangspunten zijn als volgt:

- 1. uitgangspunten uit de onderhavige uitgangspuntennotitie inzake het nieuw op te stellen bestemmingsplan "Océ en omgeving";*
- 2. uitgangspunten opgesteld inzake divers vastgesteld gemeentelijk beleid.*

Ad 1: belangrijkste ruimtelijk relevante uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan zijn dat:

- er een conserverend plan ("regelen van de bestaande situatie") wordt opgesteld;*
- geldende rechten zoveel mogelijk gerespecteerd worden (voorkomen planscha-declains).*

Ad 2: ruimtelijk relevante uitgangspunten uit het vastgesteld gemeentelijk beleid zijn:

- ecologische ontwikkeling van de Stepkensbeek (algemeen ecologische functie);*
- recreatief karakter Stepkensbeek ("water moet zichtbaar zijn");*
- karakter Stepkensbeek wordt komende 10 jaar (= planperiode bestemmingsplan) aangemerkt als "watertje op terrein Océ". Er is, met andere woorden, bin-*

- *nen 10 jaar geen grote ontwikkeling van Stepkensbeek te verwachten);*
- *meandering/ruimtebeslag van de beek in toekomstige situatie (echter nog niet concreet uitgewerkt);*
- *Océ: bedrijf in het groen;*
- *Océ: een aaneengesloten campus;*
- *aanleg van retentievoorzieningen en buffers moet mogelijk zijn.*

Op basis hiervan kan vervolgens de vraag worden gesteld hoe de voorgaande ruimtelijk relevante uitgangspunten/eisen vanuit de diverse beleidsaspecten/belanghebbenden te vatten zijn in een bestemmingsregeling voor dit gebied. Het antwoord hierop kan uiteen vallen in twee delen:

- a. de bestaande situatie ter plaatse dient uitgangspunt te zijn, te weten:*
 - *openbare/doorgaande functie Hakkesstraat;*
 - *huidig ruimtebeslag van de beek, zonder natuur/ecologische functie;*
 - *eigendomsgrenzen gronden gemeente en gronden Océ zijn maatgevend.*
- b. geldende rechten zijn niet/nauwelijks van toepassing. De locatie is geregeld in het Hoofdzakenplan, 9^e herziening uit 1970. Hierin zijn voor deze specifieke locatie weinig zaken geregeld. Wel geregeld zijn:*
 - *gronden Océ (voorzien van een bestemming "Bedrijfsdoeleinden");*
 - *gronden Hakkesstraat (waarschijnlijk inclusief Stepkensbeek) voorzien van een bestemming "Secundaire wegen";*
 - *rooilijnafstand aan weerszijden van Hakkesstraat van 12 meter (niet te bouwen strook van 12 meter derhalve);*
 - *overzijde Hakkesstraat is geregeld in bestemmingsplan "Océ fase 1" en voorzien van een bestemming "Groenvoorzieningen" over een afstand van 25 meter, waarin groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen, waterpartijen e.d. mogelijk zijn (het "natuur/ecologisch aspect" is op deze plaats dus over een afstand van 25 meter al geregeld).*

Voorgesteld wordt om de huidige situatie, voor wat betreft de gronden van Océ, te voorzien van de bestemming "Bedrijven B", waarbij de kadastrale eigendomsgrenzen in acht worden genomen. Vanaf de eigendoms- cq bestemmingsgrens van Océ, wordt de bestaande beekzone (beek inclusief oevers), tot aan de verharde rand van de huidige Hakkesstraat aangegeven, waarin de beek zich kan ontwikkelen als zowel watergang en/of als ecologische en natuurzone. Zowel de beek, haar oevers, Hakkesstraat, alsook de overkluizing naar het Océ-terrein vallen derhalve binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden". Dit is een openbare bestemming (eigendom gemeente), zodat ook het onderhoud, alsook het doorgaand (recreatief) verkeer geen belemmeringen oplevert.

Ten behoeve van de toekomstige ontwikkelingen wordt de bestemming "Verkeersdoeleinden" voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Mocht de Hakkesstraat in de toekomst worden afgesloten tengevolge van het realiseren van een aaneengesloten Océ-campus, dan voorziet deze wijzigingsbevoegdheid erin dat de verkeersbestem-

ming wordt vervangen door de bestemming "Bedrijven B".

Aan een wijzigingsbevoegdheid hangen voorwaarden vast, die door het College van B&W getoetst dienen te worden. Voorgesteld wordt om in ieder geval als wijzigingsvoorwaarde op te nemen dat:

- de aangegeven ecologische ontwikkelingszone van de beek in tact blijft of de beek verplaatst wordt (naar bijvoorbeeld de overzijde van de Hakkesstraat);
- ten tijde van de daadwerkelijke wijziging alle benodigde onderzoeken (bodem, waterhuishouding, exploitatie, e.d.) worden uitgevoerd.

7. In hoeverre heeft het stedelijk vernieuwingsproject Venlo-Noord, 2^e fase invloed op (de bestemmingsregeling van) onderhavig bestemmingsplan en op welke wijze wordt dit project in de bestemmingsregeling verwerkt?

Venlo-Noord, fase 2 is een herstructureringsgebied waarbij, in overleg tussen de drie belanghebbende partijen, gestudeerd wordt op een integrale gebiedsontwikkeling met als mogelijk resultaat dat een groot gedeelte van de bestaande woningen en de oudste delen van de bedrijfsbebouwing plaats maken voor nieuwe woonbebouwing.

Het zal duidelijk zijn dat tussen het bestemmingsplan en dit stedelijk vernieuwingsproject een zeer nauwe samenhang zit. Of de stedelijke vernieuwingsplannen worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan is afhankelijk van het tempo waarin deze concreet worden. In het kader van de actualisatie worden nieuwe ontwikkelingen alleen meegenomen, indien deze geheel zijn afgerond en niet meer voor vertraging in het totstandkomingsproces van het betreffende bestemmingsplan kunnen zorgen.

Voorstel:

Ten aanzien van de huidige stand van zaken van dit herstructureringsproject wordt geconcludeerd dat de voorgenomen nieuwe inrichting van het gebied nog onvoldoende uitgekristalliseerd is om hierop een passende en definitieve bestemmingsregeling te baseren. Voorgesteld wordt dan ook om de bestaande situatie middels een conserverende regeling te bestemmen.

Aangezien de invloed van de ontwikkelingen op het plangebied echter onmiskenbaar aanwezig zijn, wordt voorgesteld een algemene wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Middels deze binnenplanse wijzigingsmogelijkheid heeft het College van Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid om, op het moment dat het herstructureringsproject voldoende concreet is, een afzonderlijke beheersmatige bestemmingsregeling voor dit gebied op te stellen.

Bijkomende voordelen in het kader van het nieuwe bestemmingsplan "Océ en omgeving" zijn onder meer dat:

- onderzoeken (bodem, geluid, archeologie, waterhuishouding etc.) pas in het kader van het toekomstige wijzigingsplan behoeven te worden uitgevoerd;

- *eventuele bezwaren aangaande de specifieke invulling van het herstructureeringsgebied niet behoeven te leiden tot een vertraging van het bestemmingsplan "Océ en omgeving";*
- *recht wordt gedaan aan het conserverende karakter ("bestemmen wat er nu is") van het nieuwe bestemmingsplan in het kader van de actualisatie-opgave.*

Bijlage 4
Bodemgeschikt-
heidsverklaring



BODEMGESCHIKTHEIDSVERKLARING

Datum : 7 maart 2007
Locatie : Sint Urbanusweg (ong.) (Processiepark)
Kadastraal nummer : Sectie A, nr. 5671
Kaartje : Zie bijlage 1

Aanleiding voor het afgeven van deze bodemgeschiktheidsverklaring is de bestemmingsplanwijziging van bos naar bedrijfsdoeleinden ten behoeve van de voorgenomen bedrijfsontwikkeling.

Burgemeester en wethouders verklaren dat de bodem minimaal op verontreiniging is onderzocht op een wijze zoals die staat aangegeven in de NEN 5740.

A. Met betrekking tot de omschreven locatie heeft het volgende bodemonderzoek plaatsgevonden:

- Verkennend onderzoek door DHV BV, project nr. A7085-01-001 van januari 2006.

Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond zink is aangetoond in een licht verhoogd gehalte boven de streefwaarde.

In de ondergrond worden geen van de onderzochte parameters verhoogd t.o.v. de streefwaarde aangetoond.

Het grondwater bevat lichte verhogingen t.o.v. de streefwaarde voor chroom en zink. De concentratie cadmium en nikkel overschrijden de $\frac{1}{2}(S+I)$ -waarde. Deze verhogingen met zware metalen worden overal in Noord- en Midden Limburg aangetroffen en passen in het beeld van achtergrondconcentraties. Gezien het feit dat er geen aanwijsbare bronnen zijn gevonden, worden deze verhogingen dan ook toegeschreven aan de verhoogde achtergrondconcentraties in Noord- en Midden Limburg conform circulaire Provincie Limburg van d.d. 12 september 1995 nr. 95/36199V. Conform deze circulaire vormt de verontreiniging dan ook geen belemmering voor het afgeven van een eventuele bouwvergunning. Het grondwater bevindt zich overigens dieper dan 1 m-mv.

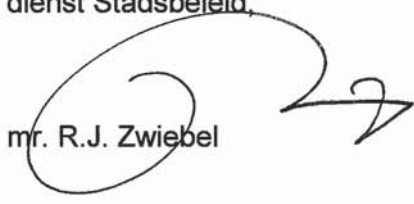
B. Na uitvoering van het onder A beschreven bodemonderzoek kan gesteld worden dat:

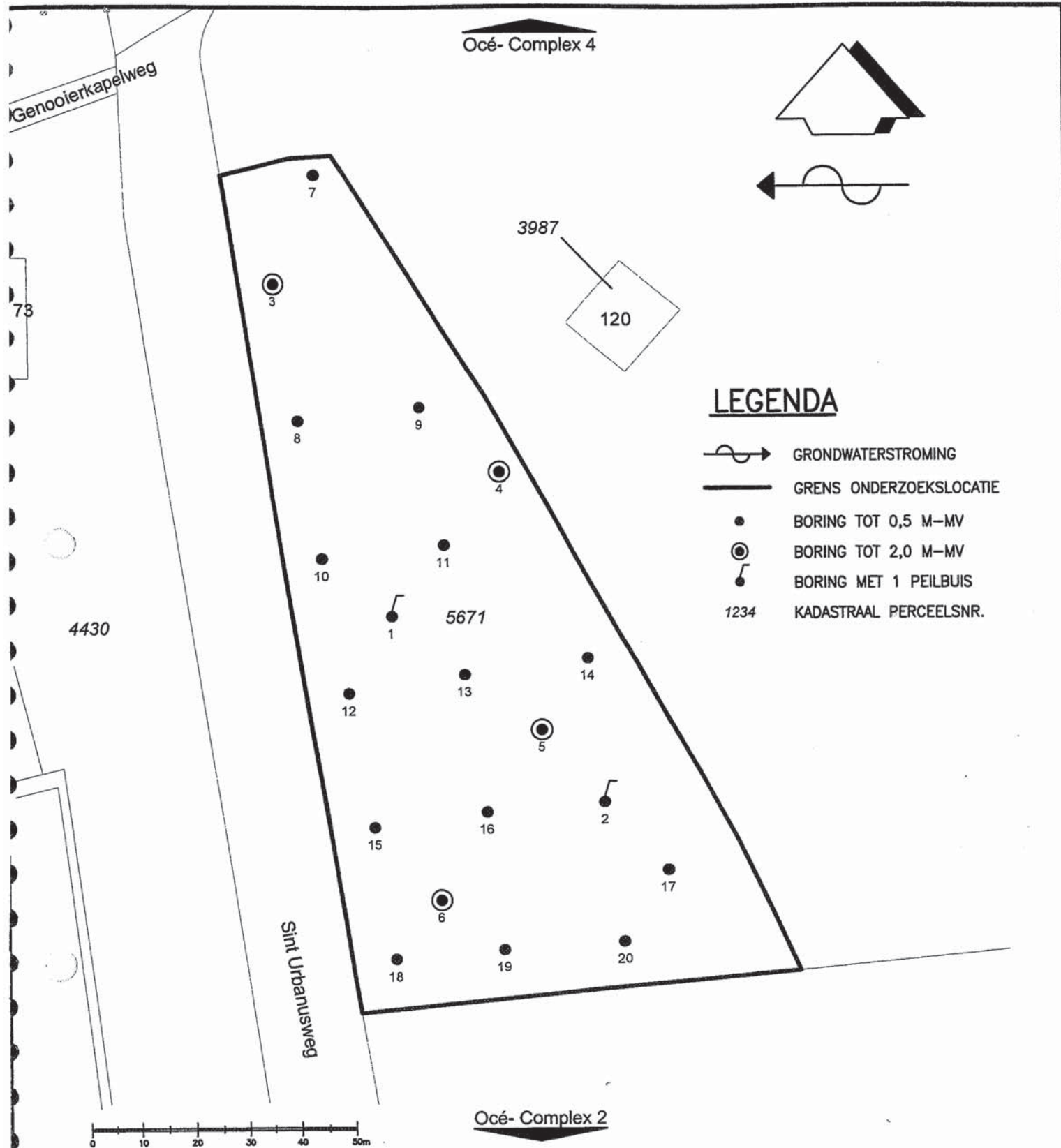
- de grond niet voldoet aan de streefwaarden voor een goede bodemkwaliteit (streefwaarden uit de Leidraad bodembescherming van mei 1994). De grond is echter wel milieuhygiënisch geschikt voor bedrijfsdoeleinden en dus voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Deze verklaring bestaat uit 2 pagina's, 1 tekening en de algemene voorwaarden.

Namens het college van
burgemeester en wethouders van Venlo,
Hoofd afdeling Milieu,
dienst Stadsbeleid,

mr. R.J. Zwiebel





				PvD	JvG	011807	A
omschrijving				con.	get.	datum	versie
 DHV Ruimte en mobiliteit B.V.				Project : Processiepark, St. Urbanusweg te Venlo			
				Opdrachtgever : Océ Technologies B.V.			
				Omschrijving : Situering boorpunten			
				Bijlage :			
Formaat : A4		Peil in m t.o.v. NAP		Maten in :		schaal 1: 1000	
Dossiernummer : A7085-01-001		Tekeningnummer : A7085-01-001					
Bestandsnaam : A7085-01-001							

© DHV Ruimte en Mobiliteit B.V. Deze tekening mag niet worden vervaardigd en/of openbaar gemaakt dmv druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van DHV Ruimte en Mobiliteit B.V., noch mag deze zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor zij is vervaardigd.

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE BODEMGESCHIKTHEIDSVERKLARING

Deze verklaring wordt afgegeven door het college van burgemeester en wethouders:

1. Omtrent het per 1 april 1993 verplicht gestelde bodemonderzoek, als voorwaarde voor het verkrijgen van een bouwvergunning;
2. Omtrent het per 1 januari 1987 verplicht gestelde bodemonderzoek, als voorwaarde voor het verkrijgen van geldelijke steun op voet van de diverse rijkssubsidieregelingen voor woningbouw c.s.;
3. Op verzoek van derden (in kader exploitatieovereenkomst).

Voorwaarde hierbij is dat een milieuhygiënisch bodemonderzoek is verricht. Dit bodemonderzoek dient ten genoegen van de gemeente te zijn uitgevoerd.

Indien in een eerder stadium bodemonderzoek is verricht, beoordeelt de gemeente of de resultaten van het onderzoek nog geldingskracht hebben en toepasbaar zijn voor de af te geven bodemgeschiktheidsverklaring. In principe (o.a. afhankelijk van het gebruik van de locatie) is een bodemonderzoek ca. 5 jaar geldig. Deze bodemgeschiktheidsverklaring heeft een geldigheidsduur van 3 jaar. Deze verklaring ziet niet op de cultuurtechnische of civieltechnische bruikbaarheid van de bodem.

De bodemgeschiktheidsverklaring wordt alleen verleend onder de volgende voorwaarden:

- Elke wijziging in de bestemming en/of het gebruik van grond en opstallen leidt ertoe dat deze verklaring komt te vervallen;
- Burgemeester en wethouders kunnen, nadat de bodemgeschiktheidsverklaring is afgegeven, deze intrekken als blijkt dat de gegevens die gebruikt werden bij de aangifte van deze verklaring niet meer op de situatie ter plaatse van toepassing zijn;
- Indien werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt kan deze grond niet zonder meer elders worden toegepast. De regels van het bouwstoffenbesluit zijn hierop van toepassing;
- Als de gemeente niet de opdrachtgever van het bodemonderzoek is dienen alle rapporten van het bodemonderzoek en een overzicht van de verrichte werkzaamheden bij de gemeente aanwezig te zijn. Dit bodemonderzoek en een overzicht van de verrichte werkzaamheden zijn ook voor derden tenminste tot aan het vervallen van deze bodemgeschiktheidsverklaring openbaar;
- Het niet uit te sluiten restrisico, te weten de aanwezigheid van een niet ten tijde van de genoemde bodemonderzoeken blijvende verontreiniging komt niet voor rekening van de gemeente;
- De eigenaar/gebruiker van het terrein is zelf verantwoordelijk voor een onderzoek naar de geschiktheid van het grondwater indien hij dat grondwater wil benutten voor een bepaald gebruik. Op het oppompen van grondwater is de grondwaterwet van toepassing.

Voorschriften