

bestemmingsplan

# Kern Hout-Blerick

gemeente Venlo



25 maart 2010

projectnummer 70102.02

NL.IMRO.0983.BPL2009002-VA01



# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	ALGEMEEN	1
1.2	PLANGEBIED	1
1.3	DOEL	2
1.4	GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN	2
<b>2</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>4</b>
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS	4
2.2	BESTAANDE SITUATIE	5
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>10</b>
3.1	INLEIDING	10
3.2	RUIMTELIJK BELEID	10
3.3	COFFEESHOPS	18
3.4	CULTUURHISTORIE	19
3.5	GROEN	19
3.6	HORECA	20
3.7	MILIEU	20
3.8	PROSTITUTIE	20
3.9	SOCIAAL-MAATSCHAPPELIJK	21
3.10	SPORT EN RECREATIE	22
3.11	VERKEER	22
3.12	VOLKSHUISVESTING	23
3.13	WATER	25
3.14	DORPSONTWIKKELINGSPLAN HOUT-BLERICK	30
<b>4</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>32</b>
4.1	DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN	32
4.2	UITGELICHT	34
4.3	ONTWIKKELINGEN	34
<b>5</b>	<b>RANDVOORWAARDEN</b>	<b>35</b>
5.1	INLEIDING	35
5.2	CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	35
5.3	MILIEU	40
5.4	KABELS EN LEIDINGEN	44
<b>6</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>45</b>
6.1	INLEIDING	45
6.2	INLEIDENDE REGELS	46
6.3	BESTEMMINGSREGELS	46
6.4	ALGEMENE REGELS	52
6.5	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	53
6.6	CONSEQUENTIES VAN HET BELEID	54
6.7	HANDHAVING	54

<b>7</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>56</b>
<b>8</b>	<b>OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>57</b>
8.1	INSPRAAK EN VOOROVERLEG	57
	<b>BIJLAGE 1: OVERZICHT BEDRIJVEN</b>	<b>1</b>
	<b>BIJLAGE 2: EINDVERSLAG INSPRAAK EN VOOROVERLEG</b>	<b>1</b>

# 1 INLEIDING

## 1.1 ALGEMEEN

Binnen de gemeente Venlo is een lappendeken van bestemmingsplannen van kracht. Opvallend hierbij is dat een versnippering van plannen met name de kernen van de gemeente kenmerkt. Daarnaast zijn de vigerende bestemmingsplannen veelal (sterk) verouderd. De gemeente Venlo heeft dan ook de wens om de circa 360 vigerende bestemmingsplannen te herzien en terug te brengen tot het overzichtelijke aantal van 35 bestemmingsplannen. Door de bestemmingsplannen integraal te herzien zal de gemeente een eenduidige systematiek voor de plannen toepassen. Daarnaast zal het beoogde beleid van de gemeente voor het grondgebied in actuele plannen worden verankerd.

Voor de kern Hout-Blerick heeft de gemeente Venlo behoefte aan een actueel en handhaafbaar planologisch-juridisch kader in de vorm van een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan dient vooral gericht te zijn op beheer van bestaande kwaliteiten en functies.

De gemeente Venlo heeft het proces om te komen tot een geactualiseerd bestemmingsplan gestandaardiseerd. Aan het eigenlijke bestemmingsplan gaan drie fasen vooraf. De eerste fase betreft de projectstart. Een inventarisatierapport is de tweede fase van het gestandaardiseerde proces richting het bestemmingsplan. De derde fase wordt gevormd door het opstellen van een uitgangspuntennotitie, welke de uiteindelijke opmaat naar het bestemmingsplan vormt. Daarin zijn de ruimtelijk-functionele vraagpunten aangegeven die gelden binnen het plangebied alsmede de uiteindelijke keuzes en uitgangspunten voor het bestemmingsplan. De uitgangspuntennotitie is op 12 februari 2008 door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Tezamen met het inventarisatierapport, vormt de uitgangspuntennotitie de basis van het onderhavige bestemmingsplan.

Deze toelichting beschrijft de ontstaansgeschiedenis en de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied in hoofdstuk 2. Het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader komt in hoofdstuk 3 aan bod. De randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan worden in hoofdstuk 4 beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de doelstellingen en uitgangspunten voor het bestemmingsplan. De juridische aspecten, waaronder de plansystematiek, worden behandeld in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan, waarna tenslotte hoofdstuk 8 de inspraak en het vooroverleg behandelt.

## 1.2 PLANGEBIED

Het plangebied betreft de gehele kern van Hout-Blerick. De voormalige agrarische gemeenschap heeft tegenwoordig vooral een woonfunctie.

Louter in de noordoosthoek van het plangebied liggen nog agrarische gronden. Het plangebied wordt voornamelijk ingeklemd tussen infrastructuur. De plangrenzen zijn als volgt bepaald:

- De Rijksweg A73 is de noordelijke grens van het plangebied;
- Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Napoleonsbaan Noord (N273);
- De Springbeek vormt in het zuiden de grens;
- In het oosten grenst Hout-Blerick aan de Baarlosestraat.



Afbeelding 1: Ligging en begrenzing plangebied

### 1.3 DOEL

Het uiteindelijke doel is om voor het plangebied te komen tot een actueel, uitvoerbaar en handhaafbaar bestemmingsplan. Dit planologisch-juridisch kader voldoet aan de volgende randvoorwaarden:

- Overzichtelijk, toegankelijk en praktisch;
- Handhaafbaar;
- Conform het “Handboek opstellen bestemmingsplannen Gemeente Venlo, versie 2009”;
- Digitaal raadpleegbaar;
- Uitwisselbaar en conform IMRO-standaard.

### 1.4 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Tot het moment waarop het voorliggende bestemmingsplan “Kern Hout-Blerick” in werking treedt, gelden in het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

<b>Naam bestemmingsplan</b>	<b>Vastgesteld Raad</b>	<b>Goedgekeurd Gedeputeerde Staten</b>	<b>Kroonbesluit</b>
Hout-Blerick	29-03-1994	19-07-1994	
Op de Leues	22-12-1994	07-06-1994	26-10-1995, goedkeuring RvS, m.u.v. Woondoeleinden
Rijksweg 73 deelplan I	20-12-1989	10-07-1990	22-08-1991
Helmusweg	29 oktober 1997	20 januari 1998	

## 2 BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 ONTSTAANSGESCHIEDENIS

Het langs de Springbeek gelegen Hout-Blerick is een typisch agrarische gemeenschap die tot 1945 hoofdzakelijk heeft bestaan uit een hoofdstraat (Hoverhofweg) met aan de ene (lage) kant groengronden (beemden) en aan de andere (hoge) kant bouwland (kampen). Het Springbeekdal is een oude Maasarm die meer naar het westen bekend is onder de naam Dubbroek. Vrij dicht bij de Maas komt een tweede beekdal/Maasarm bij het Springbeekdal. Langs het Springbeekdal liggen enkele rivierduinen (hoge stuifzandgebieden), dit is goed te zien bij de Baarlosestraat.

Het oorspronkelijke wegenpatroon (Molenkampweg, Hoverhofweg) loopt evenwijdig aan het beekdal. De bebouwingsstructuur langs de Hoverhofweg is vrij gesloten. De Molenkampweg is de open voortzetting van de Hoverhofweg langs de Springbeek. De gesloten dorpsbebouwing langs de Hoverhofweg is door zijn langgerekte vorm vergelijkbaar met het flankesdorp in het noordoosten van Nederland. Met de aanleg van de rechte Baarlosestraat is de relatie tussen de Hoverhofweg en de Molenkampweg doorsneden. De markante manier waarop dit is gebeurd, heeft in onze tijd ook weer een cultuurhistorische en stedenbouwkundige en architectonische waarde gekregen.

Bebouwing van voor 1945 bestond hoofdzakelijk uit lage bebouwing (één bouwlaag met kap). De architectuur is traditioneel maar niet duidelijk in een bepaalde (stijl) noemer onder te brengen. Rond de eeuwwisseling wordt een aantal panden in neo-stijlen gebouwd. Het pand Groetweg 2 (gemeentelijk monument) is hier een voorbeeld van. Dit pand week af in de lage dorpsbebouwing door zijn twee bouwlagen met kap en accentueerde zo "het centrum" van Hout-Blerick. Pas in 1934 kreeg het centrum gestalte door de bouw van de kerk in een neo-romaanse stijl. Architect was A.J. Rats.





Afbeelding 2: Topografie Hout-Blerick in 1810

## 2.2 BESTAANDE SITUATIE

### 2.2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied omvat het kerkdorp Hout-Blerick. Doordat de omliggende infrastructuur harde grenzen vormt kent Hout-Blerick een autonome ligging. Binnen de overwegende hoofdfunctie van wonen liggen verspreid diverse voorzieningen (winkels, basisschool, persoonlijke verzorging) en enkele bedrijven. Ondanks dat het gehele grondgebied binnen de grenzen bijna geheel is bebouwd is de historische structuur en het kleinschalige karakter van Hout-Blerick nog duidelijk herkenbaar. Louter aan de noordoostzijde liggen nog enkele agrarische gronden. Deze gronden gelden als toekomstige uitbreidingslocatie op de lange termijn voor de kern Hout-Blerick.



Afbeelding 3: Straatnamen Hout-Blerick

### 2.2.2 Functionele structuur

#### Wonen

Individueel gebouwde woningen bepalen in hoge mate het beeld van de grotendeels organisch gegroeide woonkern Hout-Blerick. Hierdoor is er een grote diversiteit aan woonbebouwing ontstaan. Door inbreiding en vervangende nieuwbouw is dit beeld versterkt in de afgelopen jaren. De oudste bebouwing staat aan de Hoverhofweg, Zalzerskampweg, Groetweg en Holleweg. Dit betreft vooral kleine en grote boerderijen, arbeiderswoningen, herenhuizen, villa's en woon-winkelpanden. Sinds de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw zijn daar rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen, vrijstaande woningen, seniorenwoningen en patibungalows aan toegevoegd. Op verschillende plekken zijn ook aan de historische wegen, die de ontstaansgeschiedenis van Hout-Blerick markeren, woningen toegevoegd. Ook hier zijn korte rijen gebouwd waardoor een gevarieerd beeld is ontstaan in leeftijd en woningtypologie.

De afgelopen jaren zijn er enkele projectmatige buurtjes aan de kern toegevoegd zoals Op de Leues en rond de Brookerveld. Daarbij is kleinschaligheid het uitgangspunt geweest. Lange blokken met rijwoningen komen niet voor binnen de kern Hout-Blerick. De langste rijen tellen zes rijwoningen. Wel zijn sinds de Tweede Wereldoorlog, met behoud van de vereiste kleinschaligheid, diverse rijen van geschakelde woningen gerealiseerd zoals aan de Springbeekweg.



*Afbeelding 4: Diverse woningtypologie- en leeftijden wisselen elkaar af*



*Afbeelding 5: Projectmatig ontwikkelde woningen maar toch passend in de historische kern*

### **Bedrijvigheid**

In de woonkern Hout-Blerick zijn vijf bedrijven aanwezig. Aan de Hoverhofweg zijn een veevoederbedrijf, een party- en cateringbedrijf en een autobedrijf gevestigd tussen de woonbebouwing. Aan de Luuschweg is een aannemersbedrijf voor grondwerken gehuisvest. Een transportbedrijf is gevestigd in de Pastoor Ruttenweg. Binnen het plangebied is één nutsgebouw aanwezig.

### **Voorzieningen**

Diverse kleinschalige commerciële voorzieningen zijn nog aanwezig in Hout-Blerick. Deze voorzieningen liggen verspreid over de kern, maar zijn vooral gekoppeld aan de historische wegenstructuur. Aan de Baarloestraat zijn een fietsenwinkel en een kapsalon gevestigd. In de historische kern van Hout-Blerick zijn een slagerij (Groetweg nr. 12), bakkerij (Hoverhofweg nr. 7) en twee cafés (Hoverhofweg nr. 10 en 28) aanwezig. In de uitbreidingswijk Op de Leues (nr. 37) is aan de achterzijde van een woning een kapsalon gevestigd. Aan het Kerkplein is een cafetaria gevestigd.

Ten behoeve van de sociale cohesie is een breed scala aan maatschappelijke voorzieningen benodigd. In Hout-Blerick zijn daarvan diversen aanwezig. Recentelijk is het Zalzershaof gebouwd aan de Zalzerskampweg. Het Zalzershaof heeft de dubbelfunctie van ontmoetingscentrum en gymzaal. Andere belangrijke maatschappelijke voorzieningen in Hout-Blerick zijn de kerk met pastorie en begraafplaats, de kapel en het seniorencomplex en de basisschool aan de Hoverhofweg, het kinderdagverblijf aan de Bouteshof. De voormalige brandweerkazerne aan het Kerkplein wordt gebruikt door diverse verenigingen.



*Afbeelding 6: De Zalzershaaf is een belangrijke ontmoetingsplek in Hout-Blerick*

### **Groen**

Binnen de kern Hout-Blerick liggen geen grootschalige groengebieden. Het aanwezige groen in de kern ligt vooral aan de randen. De oevers van de Springbeek en de groen ingerichte geluidswallen van de A73 en de N273 zijn die randen. Daarnaast zorgen de voor- en achtertuinen voor een groene identiteit. Rond de kruising van de Hoverhofweg en Groetweg en het Kerkplein, het historische deel van Hout-Blerick, ontbreken deze voortuinen en heeft de kern een stenig karakter. In het westelijk deel van Hout-Blerick, vooral aan de Moutzhofweg, liggen diverse kleine plantsoenen bij kruisingen met andere wegen. In de uitbreidingswijk Op de Leues is een groengebied gerealiseerd met speelvoorzieningen.



*Afbeelding 7: In de wijk Op de Leues is een centraal groengebied aangelegd.*

### **Water**

De Springbeek met zijn oevers stroomt aan de zuidzijde van Hout-Blerick, maar ligt niet binnen het plangebied. De Springbeek ontspringt

tussen Baarlo en Maasbree en stroomt vervolgens door de oude Maasmeander Dubbroek en door een gebied met veel glastuinbouw. Uiteindelijk mondt de Springbeek bij de Romeinenweerd uit in de Maas. Ze is circa 6 km lang, gemiddeld 5 cm diep en 50 cm breed. Waar de Springbeek grenst aan Hout-Blerick ligt de beek deels verscholen achter de achtertuinen van de woningen aan het oostelijk deel van de Springbeekweg. Aan de westzijde van Hout-Blerick ligt een brede groene zone tussen de woningen en de beek. Hierdoor is de Springbeek wel bereikbaar voor de bewoners van Hout-Blerick.



*Afbeelding 8: De Springbeek*

### **Verkeer**

Hout-Blerick ligt grotendeels ingeklemd tussen regionale infrastructuur. De belangrijkste infrastructurele verbinding is de A73 die na voltooiing Nijmegen zal verbinden met Roermond. Aan de westzijde ligt de kern met zijn rug naar de Napoleonsbaan Noord N273 door de situering van achtertuinen richting deze regionale weg en de aanwezigheid van een geluidswal. Richting de Baarlosestraat presenteert Hout-Blerick zich in de vorm van lintbebouwing. De Hoverhofweg, Groetweg, Holleweg, Zalzerskampweg en Helmusweg vormen de verbindingen met deze hoofd-wegenstructuur. Vooral de route Groetweg-Hoverhofweg krijgt relatief veel doorgaand verkeer te verwerken. Afgezien van de Helmusweg hebben alle wegen binnen het plangebied de functie van wijkontsluitingsweg.

## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk komen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid aan bod. Het beleid wordt beschreven per specifiek onderwerp. Deze beleidsstukken vormen het beleidskader waarbinnen dit bestemmingsplan moet passen.

### 3.2 RUIMTELIJK BELEID

#### 3.2.1 *Nota Ruimte*

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

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

Water wordt beschouwd als een van de sturende principes voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Er dient meer ruimte te worden geboden aan water. Waterkwantiteit en -kwaliteit zijn meer dan voorheen sturend voor ontwikkeling en locatiekeuzen van grondgebruik. Het gebied van de grote rivieren Rijn en Maas is onderdeel van de Ruim-

telijke Hoofdstructuur, waarvoor het beleid is neergelegd in de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier (nu: Beleidslijn Grote Rivieren). Specifieke karakteristieken dienen als uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid, voor de Maas ligt het accent op watergebonden recreatie en recreatietoervaart.

Conform de Nota Ruimte is in de afgelopen jaren reeds nieuwe woonbouw gerealiseerd aansluitend op de bestaande kern. Ook in de toekomst zal de bestaande kern versterkt worden met nieuwe woonbouw aan de noordoostzijde nabij de Helmusweg. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Springbeek. Deze beek heeft naast een waterhuishoudkundige functie ook een ecologische functie.

### 3.2.2 **Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2006)**

Het *Provinciaal Omgevingsplan Limburg* (POL2006) is vastgesteld op 22 september 2006 ter vervanging van het POL uit 2001. Het POL2006 is zowel een streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidplan als een verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid.

Het POL2006 is een plan op hoofdlijnen. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor de onderwerpen waar de Provincie een duidelijke rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. Het gehele plan staat in het teken van een actieve bijdrage aan de duurzame ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg. In het eerste hoofdstuk wordt deze ambitie nader toegelicht. Daarna wordt ingegaan op Limburg in een ruimer verband, waarbij rekening gehouden wordt met de (inter-)nationale ligging van de provincie. Tot slot gaat het POL2006 in op de wijze waarop binnen Limburg duurzaam en efficiënt kan worden ingespeeld op ontwikkelingen van de verschillende ruimtegebruikende functies. In dit deel wordt ingegaan op de stedelijke en landelijke kwaliteiten en de verschillende stadsregio's en landelijk gebied regio's. Inspeland op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden voor deze gebieden negen perspectieven onderscheiden. Op kaart 1 van het POL2006 zijn de perspectieven aangegeven. Op de volgende pagina staat een uitsnede van de kaart met perspectieven.

Voor de onderwerpen 'natuurlijke waarden', 'economie en mobiliteit' en 'leefomgeving' heeft de provincie een specifieke ambitie en rol.

#### **Natuurlijke waarden**

Bij het onderwerp 'natuurlijke waarden' maakt de provincie Limburg onderscheid in de aspecten natuur, water, stilte, veiligheid en kwaliteit van lucht en bodem en landschap en cultuurhistorie. Het Limburgse platteland bevat veel natuurlijke kwaliteiten. In verhouding tot de rest van Nederland is echter sprake van een zwaar belast milieu. Bovendien staan de kwaliteiten van landschap, watersysteem en natuur onder druk door onder meer versnippering, verontreiniging, vervlakking, uniformering en verdroging. De hoofdlijn van beleid luidt dat in Limburg bij alle natuurlijke voorraden een basiskwaliteitsniveau aanwezig moet zijn, waarbij voor de langere termijn naar een hoger kwaliteitsniveau wordt gestreefd. Het

precieze kwaliteitsniveau is afhankelijk van het onderwerp, het specifieke gebied en de functie die daaraan is toegekend. Dit brengt met zich mee dat niet overal in Limburg hetzelfde kwaliteitsniveau aanwezig kan en hoeft te zijn. Deze differentiatie en variatie dragen bij aan de totale kwaliteit van de provincie.

### **Economie en mobiliteit**

Wat betreft 'economie en mobiliteit' is de ambitie om welvaart en werkgelegenheid in Limburg op een hoog niveau te brengen en te houden. Daarbij dragen goed bereikbare economische kerngebieden, met voldoende ruimte van de kwaliteit waar bedrijven om vragen, bij aan de versterking van de concurrentiepositie van Limburg. Goede bereikbaarheid is essentieel voor de ontwikkeling van de Limburgse economie, maar ook onmisbaar voor een goed functionerende samenleving met veel maatschappelijk verkeer. De ambitie voor het aspect mobiliteit is het werken naar een betrouwbaar, vlot, veilig en duurzaam vervoer van mensen, goederen en informatie. Een gericht aanbod van mobiliteitsvoorzieningen van de zijde van de overheid en door een efficiënt gebruik van de voorzieningen door burgers en bedrijven garandeert een optimale bereikbaarheid. Hierbij zet de provincie in op een selectieve bereikbaarheid. Niet alles kan en hoeft even goed bereikbaar te zijn, zeker niet voor alle vormen van vervoer. De stadsregio's en economische kerngebieden moeten vanwege de concentratie van economische en sociale activiteiten zeer goed bereikbaar zijn, zeker met het openbaar vervoer. De prioriteit ligt daarom bij de economische bereikbaarheid.

### **Leefomgeving**

Het onderwerp 'leefomgeving' is vooral van toepassing op Hout-Blerick. Dit onderwerp omvat de aspecten milieu, wonen, sociale kwaliteit, culturele voorzieningen en het waterbeheer in de bebouwde omgeving.



Afbeelding 9: Uitsnede uit kaart 1 "Perspectieven"

(stippellijn), "Stedelijke bebouwing" (roze), "Grens stedelijke dynamiek" (paars) en "Water" (blauw).

Speerpunten in het woonbeleid zijn herstructurering, een goede inpassing van nieuwe woningbouwlocaties, variatie in woonmilieus, op doelgroepen gerichte nieuwbouwdifferentiatie en duurzaam bouwen. Om voldoende ruimte voor water te bewaren met het oog op klimaatverandering, maar ook vanuit landschappelijke en ecologische waarden, moeten beekdalen zoveel mogelijk gevrijwaard blijven van bebouwing. Op kaart 1 van het POL2006 omvat het plangebied de aanduidingen "Corridor"



De A73 is als “Corridor” aangegeven. Op de kaart zijn de centrale transportassen van de corridors binnen Limburg met een apart symbool aangegeven. Dit is beperkt tot de autosnelwegen. Het is een symbool en geen ruimtelijke aanduiding. Van belang is dat er sprake is van vrijwaringsstroken aan weerszijden van deze wegen.

Het perspectief “Stedelijke bebouwing” omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel, voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. De verstedelijkingsopgave wordt zoveel mogelijk in dit gebied opgevangen door middel van herstructurering en inbreiding. Hierbij moeten de randvoorwaarden vanuit het watersysteem in acht genomen worden.

De N273 en de Springbeek vormen de “Grens stedelijke dynamiek”. Dit is de uiterste grens waarbinnen in de toekomst een bij het profiel passende veelheid aan functies, milieus en leefstijlen kan worden geacommodeerd. De grens is bepaald op basis van de aanwezigheid van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied, rekening houdend met de verwachte groei van de stedelijke functies. De grens is hard.

De aanduiding “Water” betreft de Maas, de kanalen, (grotere) waterplas- sen en (de grotere) beken.

### 3.2.3 *Visie Venlo 2030*

De *Visie Venlo 2030* is een document dat de algemene richting van de stad aangeeft. Sectorplannen en beleidsnota’s moeten verder invulling geven aan deze visie. 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:

1. Stad voor jong en oud;
2. Duurzame stad;
3. Grensverleggende stad;
4. Logistiek & industrieel knooppunt;
5. Veelzijdige, culturele stad.

#### **Ad 1**

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

**Ad 2**

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. De aanwezigheid en het niveau van voorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de verkeersveiligheid bepalen onder meer die kwaliteit. Dit betekent dat de gemeente onderzoek uitvoert naar behoefte-ontwikkeling en het economisch en maatschappelijk draagvlak voor voorzieningen op buurt- en wijkniveau. Burgers en ondernemers bepalen met de gemeente wat nodig is en nemen zonnodig verantwoordelijkheid voor het beheer van vele voorzieningen. Groenvoorzieningen in en om de stad bieden zowel passieve als actieve belevings- en gebruiksmogelijkheden voor diverse leeftijdsgroepen.

**Ad 3**

Om de rol van centrumstad te kunnen vervullen is samenwerking nodig met andere gemeenten in de regio. Als centrumgemeente kan Venlo daarbij een voortrekkersrol en voorbeeldrol vervullen. Om de rol van centrumstad en bestuurlijk centrum te kunnen vervullen en ontwikkelingen te kunnen sturen, is ook samenwerking en afstemming nodig met steden in aangrenzende regio's provinciale en nationale overheden. Daarbij is het belangrijk dat de centrumrol van Venlo ook door deze overheden in hun beleidsstukken onderkend wordt. De rol van Venlo als centrumstad krijgt concreet gestalte in voorzieningen op het gebied van openbaar bestuur, gezondheidszorg, onderwijs en cultuur.

**Ad 4**

Venlo moet een vernieuwende stad zijn. Venlo biedt aan haar bewoners en alle mensen die er hun brood verdienen een zekere toekomst op arbeidsmarktgebied. Venlo is en blijft een werkstad. Meer commerciële dienstverlenende bedrijven, maar ook meer non-profit organisaties en overheidsinstellingen zorgen ervoor dat Venlo aantrekkelijk wordt gevonden door mensen met hogere inkomens. Venlo wil zich ontwikkelen tot een kenniscentrum. Op dit moment is Venlo een intermodaal knooppunt. Multimodaliteit staat voorop waar het gaat om het faciliteren van de logistieke sector. Venlo wil daarnaast in de veranderende markt van de glastuinbouw meegaan. Noord-Limburg is een belangrijke leverancier van groenten, bomen, struiken en planten. De stad wil graag een groene landbouwstad zijn. Ruimte bieden aan innovatieve landbouwmethoden.

**Ad 5**

Venlo wil het culturele kloppend hart zijn van de regio. De binnenstad functioneert als dé aangewezen plek voor centrale voorzieningen en evenementen waar alle inwoners van de gemeente en de regio bij zijn gebaat. Een bruisende binnenstad vormt het surplus bovenop hetgeen in de verschillende stadsdelen is te vinden. Voor alle inwoners bestaan ruime mogelijkheden voor een actieve cultuurbeleving. Het fundament van de plaatselijke cultuur wordt gevormd door het veelzijdige verenigingsleven, de veelheid van kleinschalige initiatieven en door de continuïteit van enkele meer grootschalige festiviteiten. De veelzijdigheid van

het aanbod wordt versterkt, zodat inwoners met verschillende culturele achtergrond elkaar vaker ontmoeten.

Voor de kern Hout-Blerick zijn vooral de wensbeelden “stad voor jong en oud” en “duurzame stad” van belang. Daarnaast is het wensbeeld “veelzijdige, culturele stad” van toepassing vanwege het lokale verenigingsleven en de sociale cohesie.

### **3.2.4 Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015**

De Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015, gewijzigd n.a.v. nieuwe Wro 2008 (vastgesteld 25 maart 2009), is het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Deze visie is gebaseerd op een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociaal culturele waarden van de gemeente Venlo. De Structuurvisie is daarmee het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen in Venlo. De doelstellingen in de visie hebben betrekking op drie thema's:

1. Centrumstad in een grenzeloze regio
2. Leefbare stad
3. Stad in het Maasdal

#### **Ad 1**

Venlo heeft de ambitie om zich te profileren als een centrumstad, met een dienstverlenende functie, voor zowel Noord- en Midden-Limburg als het aangrenzende voorland van het Duitse Ruhrgebied, op het gebied van openbaar bestuur, onderwijs, gezondheidszorg en cultuur, en om continuering van haar functie als Euregionaal logistiek en distributiecentrum. De stad heeft ook een centrumfunctie op het gebied van werkgelegenheid, agrologistiek, detailhandel, toerisme en evenementen. De aansluiting van Venlo op regionale en nationale infrastructuur is voor dit thema van belang.

#### **Ad 2**

Een leefbare stad is een stad waar bewoners en bedrijven vorm kunnen geven aan een eigen plek, waar met genoeg gewoond en gewerkt kan worden en waar het aangenaam is om te verblijven. In de fysiek ruimtelijke ontwikkeling van Venlo gaat het om huisvesting en dagelijkse voorzieningen (detailhandel, commerciële dienstverlening, ambacht en nijverheid, zorg, onderwijs, sport en recreatie) afgestemd op behoeften van diverse leeftijdsgroepen en leefstijlen, de bereikbaarheid van buiten de directe woonomgeving gelegen voorzieningen, werkgelegenheid en recreatiegebieden, en een veilige, goed beheerde en afwisselende omgeving.

#### **Ad 3**

Venlo hecht belang aan de ontwikkeling van natuur-, recreatie- en agrarische gebieden. Er moet ook aandacht en waardering zijn voor het culturele erfgoed dat sterker in het voetlicht moet komen. Het streven naar behoud heeft zowel te maken met het doorgeven van kwaliteiten naar

toekomstige generaties, als ook het besef dat de mens onderdeel is van een kwetsbaar ecologisch systeem dat mede in het ruimtelijk beleid bescherming vereist.

Om de gewenste doelstellingen te kunnen realiseren heeft de gemeente Venlo gekozen voor het structuurconcept “Krachtige kernen in een robuust casco”. Dit structuurconcept gaat uit van het handhaven van de afzonderlijke woon- en werkkernen in een stedelijk netwerk, gescheiden door groene zones met een hoge ecologische en recreatieve waarde.

Binnen het thema “Leefbare stad” is Hout-Blerick aangeduid als Landelijk wonen. Gezien de verwachte behoefte-ontwikkeling bij de verschillende doelgroepen zet de gemeente in op behoud en incidenteel uitbreiden, maar niet verdichten, waarbij de groen door rood stimulans onderdeel vormt van de ontwikkelingsstrategie. De (voormalige) agrarische gronden aan de noordoostzijde van het plangebied bij de Helmusweg zijn aangegeven als strategische locatie voor de woningbouwopgave. Potentiële ontwikkelingslocaties die als strategische locatie worden aangemerkt, zullen voor 2015 alleen prioriteit krijgen als uit marktonderzoek door of in opdracht van de gemeente blijkt dat ze nodig zijn om het woningbouwprogramma kwalitatief in evenwicht te brengen en er binnen het bestaand woningaanbod niet de mogelijkheid bestaat dit aanbod te realiseren. Daarbij geeft de gemeente eerst prioriteit aan onder andere de locatie Helmusweg.

Inmiddels is een regionale woningmarktanalyse uitgevoerd waaruit een toenemende behoefte aan grondgebonden woningen en kavels voor particulier opdrachtgeverschap kan worden afgeleid. Dit maakt de ontwikkeling van de locatie Helmusweg voor 2015 waarschijnlijk.



Afbeelding 10: Uitsnede uit kaart “Ontwikkeling groen/blauwe netwerken & agrarische functies”

Voor het realiseren van de ambities van het thema “Stad in het Maasdal”, het bouwen aan het Robuuste Casco, is de definitie van het begrip *Robuustheid* van belang. Robuustheid gaat over kracht, over weerstand kunnen bieden tegen ongewenste veranderingen en het opnemen van gewenste ontwikkelingen. Voor de realisatie van een robuust casco is het noodzakelijk dat:

- De kenmerken van de kernen, hun historische en functionele karakteristieken worden (h)erkend;
- De ruimte tussen de kernen niet verstedelijkt;
- De randen van de kernen niet willekeurig het omliggende land aantasten;
- De functies in het landelijk gebied ruimte krijgen waar nodig en begrensd worden waar noodzakelijk;
- De landschappelijke, natuurlijke, historische en archeologische waarden worden (h)erkend, benut en verder ontwikkeld.

Belangrijke component van het casco is het gebied ten zuidwesten van Hout-Blerick en de Springbeek als zuidelijke plangrens.

De essentie van de uitwerking van de drie thema's is geoperationaliseerd in een aantal principes. Ze vormen gezamenlijk de kern van de Ruimtelijke Structuurvisie voor Venlo. In principe 1 "Krachtige kernen" heeft de gemeente Venlo gekozen voor behoud van Hout-Blerick als onderscheidbare en herkenbare kern in een stedelijk netwerk. Een ander aandachtspunt vormt de overgang van de rand van de kern naar het casco, dat hier begrensd wordt door de Springbeek. De Baarloseweg verdient aandacht als toegangsroute naar Blerick. Voor de kern Hout-Blerick is het van belang het voorzieningenniveau voor de kern in stand te houden, waarbij de behoefte aan zorgwoningen- en voorzieningen in de kern een aandachtspunt is. Gemeten naar de criteria voor gebiedsgerichte visievorming is de dynamiek in dit gebied laag. De invloed van ontwikkelingen op Blerick is beperkt. Er is spanning tussen de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie Helmusweg en omgeving, de kleinschaligheid van het gebied en de noodzakelijke herstructurering van diverse locaties binnen de kern Blerick.

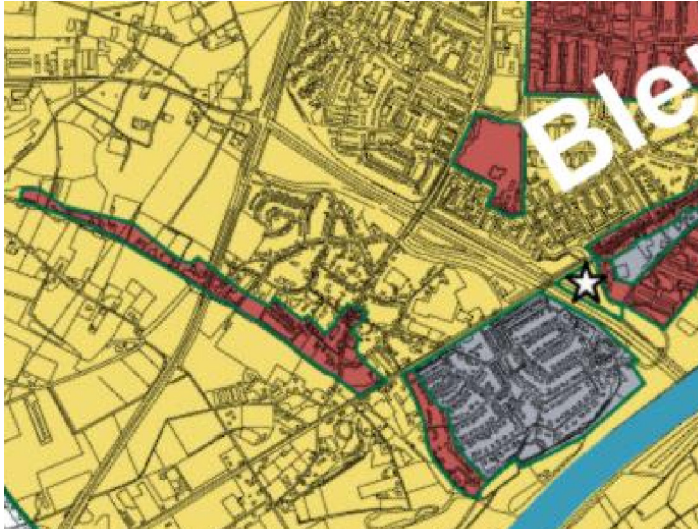
Voor de locatie Helmusweg is een aparte vrijstellingsprocedure gevolgd. De vrijstelling is verleend op 24 augustus 2009. Het vrijstellingsbesluit is inmiddels onherroepelijk. Voorliggend bestemmingsplan neemt de locatie op als zijnde vigerend planologisch kader.

### 3.2.5 *Welstandsnota*

Het welstandsbeleid voor de gemeente Venlo is vastgelegd in de Welstandsnota (2004). In de welstandsnota wordt gewerkt met welstandsniveaus. Hout-Blerick kent twee verschillende aanduidingen:

1. Regulier welstandsbeleid  
Deze aanduiding is gegeven aan het overgrote deel van Hout-Blerick. In gebieden met regulier welstandsbeleid staat de vrijheid van de burger voorop, waarbij het beleid zich beperkt tot het voorkomen en vermijden van erg storende en ontsierende ingrepen. Het uiterlijk van de openbare ruimte zal een bescherming krijgen door algemene criteria en voor kleine bouwwerken geldt de zogenaamde sneltoets. Verder is de bemoeienis van de gemeente beperkt tot de eisen van het Bouwbesluit en Bouwverordening gemeente Venlo.
2. Bijzonder welstandsbeleid  
Aan de zuidkant van Hout-Blerick is deze aanduiding toegekend,

namelijk de zone langs het dal van de Springbeek. Hier gelden meer gedetailleerde criteria en een intensievere planbegeleiding. Het beleid is gericht op de bijzondere kwaliteiten van het gebied. Hier is vooral van belang dat het landschap niet wordt “opgeschrikt” door bebouwing die qua schaal, kleur en vorm een te opvallende inbreuk maakt op het landelijk karakter. Tenzij er sprake is van zeer bijzondere architectuur, die gebruik maakt van de hoogteverschillen en uitzicht biedt op het fraaie landschap.



Afbeelding 11: Uitsnede welstandskaat

### 3.3 COFFEESHOPS

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

In het plangebied zijn momenteel geen coffeeshops gelegen en worden ook geen coffeeshops voorzien of wenselijk geacht. Daarom wordt in de gebruiksregels van dit bestemmingsplan een uitdrukkelijk verbod op coffeeshops opgenomen.

## 3.4 CULTUURHISTORIE

### 3.4.1 *Verdrag van Valletta (Malta) (1992)*

In 1992 is het Europese Verdrag van Valletta, aangaande de bescherming van het archeologisch erfgoed, ondertekend. Het Verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen. Bij grootschalige werken in de bodem moeten archeologen worden geraadpleegd.

### 3.4.2 *Beleidsnota Cultuurhistorie - Voortbouwen op Venlo's verleden 2007-2011*

Het beleid aangaande de omgang met cultuurhistorische waarden en het verleden en de identiteit van de gemeente Venlo is vastgelegd in de *Beleidsnota Cultuurhistorie - Voortbouwen op Venlo's verleden 2007-2011*. Het motto 'Voortbouwen op Venlo's verleden' hangt samen met het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling' uit de Rijksnota Belvédère. Gestreefd wordt naar meer integraliteit en een sterker richtinggevende rol voor de cultuurhistorische identiteit bij de inrichting van de ruimte. Het cultuurhistorisch erfgoed vormt de ruimtelijke drager voor nieuwe ontwikkelingen; deze voorzien in een nieuwe functie en geven een economische impuls. De centrale doelstelling van de Beleidsnota Cultuurhistorie is dan ook de Venlose cultuurhistorie te behouden door ontwikkeling en implementatie in ruimtelijke planvorming.

In de Nota Cultuurhistorie is voor de periode 2007-2011 een aantal beleidsdoelen gesteld voor het gebouwde erfgoed, het cultuurlandschap en archeologie. De beleidsdoelen die raken aan het bestemmingsplan zijn: de verankering van bestaande inventarisaties, de herbestemming van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, het opnemen van de samenhang en context van de verschillende cultuurhistorische elementen, het opnemen van het archeologisch beleid, het zichtbaar maken van het verleden in ontwikkelingsprojecten en de groeiende aandacht voor de naoorlogse periode en cultuurlandschappelijke waarden. Voor een overzicht van cultuurhistorische waarden wordt verwezen naar paragraaf 5.2.

Archeologische belangen worden als onvervangbaar onderdeel van het cultureel erfgoed meegenomen en beschermd.

## 3.5 GROEN

### 3.5.1 *Integrale Natuurvisie regio Venlo 2005*

'Venlo; grenzeloos groen'. Onder dit motto werkt de gemeente Venlo sinds 1999 aan de verbetering van de groenstructuur in en om de stad. Geen incidentele aanpak, maar een structurele omslag met als doel meer en kwalitatief beter groen en betere kansen voor natuur, landschap en recreatie.

Ten behoeve van de economische ontwikkeling van de regio is ruimte nodig voor wonen, werken, infrastructuur, recreatie en toerisme. Al deze ontwikkelingen hebben een grote invloed op natuur en landschap in de regio. Door de aanleg van bedrijventerreinen, woonwijken en infrastructuur worden de natuurgebieden en waardevolle landschappen aangetast, waarbij mens en dier te maken krijgen met versnippering, geluidshinder of verstoring. Deze aantasting van de natuurwaarden is voor een deel onomkeerbaar en niet te vermijden. Om de natuur- en landschapswaarden te behouden zoekt de Natuurvisie afstemming tussen de 'groene' en de 'rode' functies. Voor Hout-Blerick is hier geen specifiek beleid in opgenomen.

### **3.5.2 Groenbeleidsplan gemeente Venlo 1994**

Het gemeentelijk groenbeleid is daarnaast vastgelegd in het *Groenbeleidsplan gemeente Venlo 1994*. Voor de Springbeek worden ontwikkelingsmogelijkheden op het gebied van een recreatieve route gezien (zie ook paragraaf 3.13). In Hout-Blerick zelf is relatief weinig openbaar groen aanwezig. Om het aanwezige groen te bewaren, wordt bestaand groen in het plangebied bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming worden geen functies toegelaten die de groenstructuur kunnen aantasten.

## **3.6 HORECA**

Voor horeca is het beleid vastgelegd in de *Ontwikkelingsvisie Horeca* (2007). In Hout-Blerick is met name sprake van verspreid liggende horeca. Nieuwe initiatieven moeten de verzorgingsstructuur versterken en passen bij het draagvlak in het verzorgingsgebied. Bestaande horecavestigingen worden daarom bestemd als "Horeca". Hierbij wordt een differentiatie aangebracht conform het Handboek.

## **3.7 MILIEU**

Op het onderwerp milieu wordt uitgebreid ingegaan in paragraaf 5.3.

## **3.8 PROSTITUTIE**

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

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



Escortbedrijven vallen niet onder het begrip seksinrichting, maar zijn wel vergunningplichtig. Het aantal vergunningen voor escortbureaus is niet onderhevig aan een maximum.

Straat- en raamprostitutie zijn niet toegestaan binnen de gemeentegrenzen.

In het plangebied is momenteel geen ruimte geboden voor prostitutie. In het plangebied is prostitutie of voorzieningen voor prostitutie niet wenselijk. Daarom wordt in de gebruiksregels van dit bestemmingsplan een uitdrukkelijk verbod op prostitutie opgenomen.

### 3.9 SOCIAAL-MAATSCHAPPELIJK

#### 3.9.1 *Sociale structuurschets*

De sociale structuurschets vormt de uitdrukking van de sociale ambitie van de gemeente Venlo. De zaken waarop deze ambitie is gericht zijn: basisvoorzieningen, visie op accommodaties, zelfredzaamheid, ouderen, jeugd/onderwijs/zorg, minder overlast/criminaliteit en organiserend vermogen. De beleidsdoelstellingen voor de sociale pijler zijn samengebracht onder vier thema's. Per thema wordt aangegeven wat de relatie is met de fysieke pijler:

- *Opgroeien en opvoeden:*  
Aandacht voor het bieden van een kindvriendelijke en (verkeersveilige) woonomgeving met voldoende speelmogelijkheden en voor jongeren voldoende mogelijkheden voor ontmoeting en ontspanning. Daarnaast is het belangrijk in wijken ruimte te reserveren voor voorzieningen waarvan de nabijheid voor kinderen en ouders mede bepalend is voor het gebruik. Bij de inrichting van wijken moet goed nagedacht worden over de locatie en bereikbaarheid van voorzieningen. Ook dient de stad ruimte te bieden voor bereikbare, toegankelijke en veilige (commerciële) voorzieningen.
- *Leren en werken:*  
Er is een nauwe relatie tussen de economische ontwikkeling van de stad en de realisatie van de doelstellingen op het gebied van leren en werken. Werkzoekenden en gedeeltelijk arbeidsongeschikten kunnen bij een voldoende aanbod van banen eerder aan de slag.
- *Leefbaarheid en veiligheid:*  
De veiligheid van de woning en die van de woonomgeving moet vanuit de volkshuisvesting en inrichting en beheer van de openbare ruimte worden opgepakt. Concreet gaat het om het (tijdig) reserveren van ruimte voor allerlei voorzieningen en om het veilig bereikbaar zijn van deze voorzieningen.

- *Zorg en preventie:*  
Er dient zorg gedragen te worden voor een gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus. Dit is onder andere mogelijk door het realiseren van woonzorgcombinaties en woonzorgzones voor ouderen en voor zorgvoorzieningen voor niet-ouderen. Hiervoor dient ook een relatie gelegd te worden met de stedelijke herstructurering en het grondbeleid. De situering, bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen zijn essentieel. Door de vervoersmogelijkheden van ouderen en gehandicapten te bevorderen wil de gemeente Venlo de mobiliteit van deze groepen vergroten. Op de middellange termijn gaat het om het realiseren van een voldoende aanbod van levensloopbestendige woningen en wijken.

### 3.10 SPORT EN RECREATIE

In het plangebied bevinden zich geen specifieke sport- of recreatievoorzieningen, uitgezonderd de gymzaal, tevens ontmoetingscentrum. Er geldt voor Hout-Blerick geen specifiek recreatiebeleid. De Zalzershaaf is, vanwege de dubbelfunctie, bestemd als “Maatschappelijk” met aanduiding “sportzaal”.

### 3.11 VERKEER

#### 3.11.1 *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005-2015*

Doel van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005-2015 (GVVP) is het verbeteren van de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Venlo. De gemeente heeft de nota in directe samenhang met de Visie Venlo 2030 Kompas voor de Toekomst en de Ruimtelijke Structuurvisie ontwikkeld. Het GVVP dateert van 2005.

Het GVVP kent twee hoofdthema's: leefbaarheid en bereikbaarheid. Verkeersveiligheid komt ook aan de orde. Een concretisering van de thema's gebeurt onder andere met de volgende onderdelen:

- Kwaliteit aan de stad geven door het bereikbaar houden van de economische centra en investeren in de leefbaarheid van woonbuurten en wijken.
- Faciliteren van autoverkeer waar het kan, en geleiden waar het moet.
- Faciliteren van goed bereikbare centra.
- Ruimte voor de auto op autosnelwegen en hoofdonthoudingswegen.
- Verkeersonveiligheid aanpakken door ruimte voor de fiets in en door woongebieden (ontvlechten van hoofdroutes).
- Investeren in bus naar station, werk, zorg en onderwijslocaties.
- Benutting (dynamisch) verkeersmanagement.

#### ***Hoofdwegenstructuur***

Het GVVP geeft een wegenstructuur voor Venlo aan, met een stelsel van hoofdwegen (autosnelwegen en hoofdonthoudingswegen). De overige

straten krijgen dan alleen nog met het eigen verkeer van wijk of buurt te maken en blijven daardoor rustig. De verkeerssituatie ten noorden van Hout-Blerick is veranderd door de aanleg van de A73. De N273 wordt aangeduid als hoofdonthoudingsweg, en de Helmusweg en de Baarloestraat als secundaire hoofdonthoudingsweg. Voor het overige zijn er geen hoofdonthoudingswegen in het plangebied.



Afbeelding 12: Uitsnede kaart hoofdwegenstructuur

### **Parkeren**

Binnen de kern Hout-Blerick zijn nauwelijks parkeerproblemen. Om een evenwicht te krijgen in de vraag naar en het aanbod van parkeerplaatsen zijn bij de nieuwbouw van woningen, scholen, wijkgebouwen, kerken, winkelcentra en bedrijven parkeernormen noodzakelijk. Voorzieningen moeten in de eigen parkeerbehoefte voorzien om te voorkomen dat er parkeeroverloop en parkeeroverlast voor de omgeving ontstaat.

Op het gebied van parkeren zal de gemeente waar nodig het foutparkeren fysiek tegengaan door het plaatsen van paaltjes, bomen of hoge trottoirbanden.

### **Fietsverkeer**

Voor het fietsverkeer komt het GVVP ook met een hoofdstructuur. Het hoofdfietsnetwerk wordt zoveel mogelijk gescheiden van dat voor de auto. Behalve veiliger wordt fietsen zo ook aantrekkelijker. Over de Romeinenweg loopt een hoofdfietsroute langs Hout-Blerick. Verder loopt een hoofdfietsroute parallel aan de A73 (in aanleg), langs de Helmusweg en verder naar het westen.

## **3.12 VOLKSHUISVESTING**

### **3.12.1 Woonvisie Regio Venlo e.o. 2006-2009**

De *Woonvisie Regio Venlo e.o. 2006-2009* is door de provincie goedgekeurd, waardoor deze woonvisie het toetsingskader vormt voor woning-

bouwontwikkelingen. Voor de periode 2006-2009 bestaan er zeven ambities in de regio:

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

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

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

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

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

In de Ruimtelijke Structuurvisie heeft de gemeente Venlo al aangegeven dat de gemeente inzet op behoud en incidenteel uitbreiden, maar niet verdichten. De (voormalige) agrarische gronden aan de noordoostzijde van het plangebied bij de Helmusweg zijn aangewezen als strategische locatie voor de woningbouwopgave. Potentiële ontwikkelingslocaties die als strategische locatie worden aangemerkt zullen voor 2015 alleen prioriteit krijgen als uit marktonderzoek door of in opdracht van de gemeente blijkt dat ze nodig zijn om het woningbouwprogramma kwalitatief in evenwicht te brengen en er binnen het bestaand woningaanbod niet de mogelijkheid bestaat dit aanbod te realiseren. Inmiddels is uit een regionale woningmarktanalyse gebleken dat er een toenemende behoefte bestaat aan grondgebonden woningen en kavels voor particulier op-

drachtgeverschap. De ontwikkeling van de locatie Helmusweg zal dan ook op korte termijn gerealiseerd kunnen worden.

Het voorliggende bestemmingsplan neemt de locatie Helmusweg op conform het inmiddels onherroepelijke vrijstellingsbesluit.

### 3.12.2 *Woonvisie Venlo 2003 – 2010*

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

- Geen groei, maar wel betere kwaliteit.  
De bevolking van Venlo zal in de komende 15 tot 30 jaar nauwelijks meer groeien. Er wordt wel een toename van het aantal huishoudens verwacht tot 2030. Doorstroming in de woningmarkt zal de directe bereikbaarheid van een deel van de goedkope huurvoorraad voor onder andere startende huishoudens mogelijk moeten maken. De herstructurering van de bestaande woningvoorraad zal moeten bijdragen aan een noodzakelijke aanpassing van het aanbod aan de vergrijzing. Met name in de sociale huursector zal daarnaast het aanbod aangepast moeten worden op de toename van het aantal alleenstaande huishoudens.
- Kwaliteit in elke buurt.  
De kwaliteit van wonen zal in elke wijk en elke buurt op een aanvaardbaar peil worden gebracht. De inhaalslag die daarbij gemaakt moet worden, zal in elke buurt verschillen net als de maatregelen die daarbij denkbaar zijn.
- Stedelijke vernieuwing.  
Stedelijke vernieuwing moet vorm krijgen door:
  - Fysieke aanpak waarbij de woningvoorraad zal worden aangepast aan de inzichten in de vraagontwikkeling van de komende jaren.
  - Sociaal maatschappelijke voorzieningen vormen een essentieel onderdeel van de kwaliteit van het wonen en de woonomgeving.
  - Het gaat daarbij met name om beschikbaarheid op buurt en wijkniveau van zorg- en welzijnsvoorzieningen, ontmoetingsplekken, mogelijkheden om te participeren en winkelvoorzieningen.
  - Versterking economisch draagvlak.

Hout-Blerick komt in de visie niet naar voren als sociaal zwakke wijk. De woonvisie formuleert geen beleid specifiek voor Hout-Blerick.

## 3.13 WATER

### 3.13.1 *Kaderrichtlijn Water (KRW)*

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater.

De KRW gaat uit van standstill: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en “de vervuiler betaalt”.

In de periode tot 2009 worden de ecologische doelen voor waterlichamen opgesteld en vastgesteld. De doelen moeten in 2015 gerealiseerd zijn. Doelen mogen onder bepaalde voorwaarden ook later gehaald worden of worden verlaagd. Voor beschermde gebieden (o.a. Zwemwateren, Vogel- en habitatrichtlijngebieden) kan echter niet van de deadline van 2015 afgeweken worden. Hoewel de uiteindelijke chemische normen en ecologische doelstellingen nu nog niet bekend zijn, is de verwachting dat aanscherping van huidige maatregelen genomen door gemeente en andere partijen nodig zal zijn (“tandje erbij”).

### 3.13.2 *Nota Ruimte*

Water is een belangrijk structurerend element in de ruimtelijke ordening. Het ruimtelijk waterbeleid is gebaseerd op het principe ‘meebewegen en anticiperen op water’. Bij de uitwerking hiervan spelen deelstroomgebiedsvisionen een belangrijke rol. Deze visies laten zien wat de ruimtelijke gevolgen zijn van het op orde brengen en houden van de regionale watersystemen.

Ter voorkoming van problemen met de (grond)waterkwantiteit wordt de ruimte bestemd, ingericht en gebruikt volgens het principe vasthouden-bergen-afvoeren. Ter voorkoming van problemen met de (grond)waterkwaliteit wordt de ruimte bestemd, ingericht en gebruikt volgens het principe voorkomen-scheiden-zuiveren. In ruimtelijke visies en plannen dienen locatiekeuzen en inrichtings- en beheersmaatregelen nadrukkelijk op grond van waterhuishoudkundige argumenten te worden afgewogen. Het instrument hiervoor is de ‘watertoets’.

### 3.13.3 *Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw*

Het kabinet heeft in december 2000 voor het waterbeleid in de 21e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- Anticiperen in plaats van reageren;
- Niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van ‘vasthouden-bergen-afvoeren’;
- Meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

Belangrijk onderdeel in het nieuwe waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast, mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het is wettelijk verplicht om een waterparagraaf op te nemen in (onder meer) de toelichting bij een bestemmingsplan. Het geheel van de waterparagraaf en het proces dat daartoe leidt, heet de watertoets. De watertoets maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

#### **3.13.4 Waterbeheer 21 eeuw (WB21)**

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

#### **3.13.5 Vierde Nota Waterhuishouding**

De *Vierde Nota Waterhuishouding* schept kaders voor de functies die in het Provinciaal Waterhuishoudingsplan verder worden uitgewerkt.

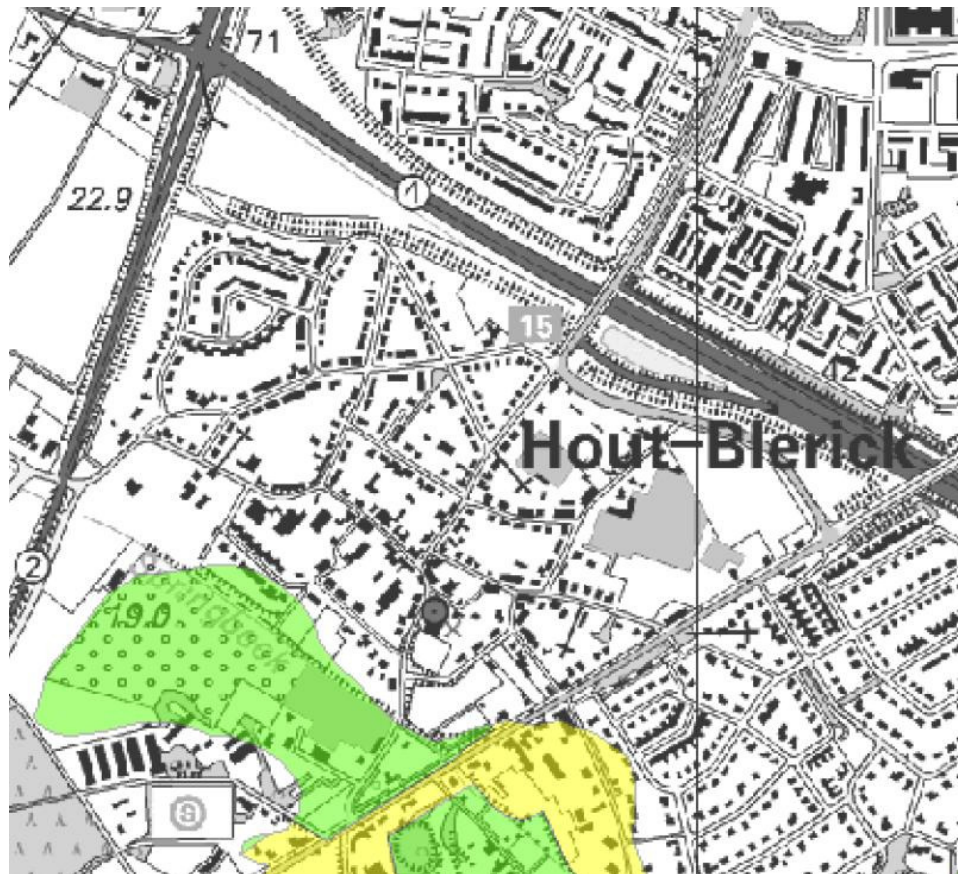
#### **3.13.6 Beleidslijn grote rivieren**

Om te zorgen dat rivieren voldoende afvoercapaciteit houden, en daarmee overstromingen te voorkomen, heeft het rijk bepaalde regels opgesteld. In 1996 is de Beleidslijn ruimte voor de rivier tot stand gekomen, die in 2006 is vervangen door de Beleidslijn grote rivieren.

De doelstellingen zijn:

- De beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed behouden; en
- Ontwikkelingen tegen gaan die de mogelijkheid tot rivierversmalling door verbreding; en
- Verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken.

Hout-Blerick ligt voor een klein deel in het gebied waarvoor het “bergend regime” van de Beleidslijn grote rivieren geldt (zie afbeelding 13).



Afbeelding 13: Uitsnede kaart beleidslijn grote rivieren

Het Rijk is bezig met een Algemene Maatregel van Bestuur op het gebied van de ruimtelijke ordening voor de vertaling van enkele inhoudelijke thema's uit de Nota Ruimte ("AMvB Ruimte"). Ruimte voor de rivier is één van de thema's die hierin worden opgenomen. In verband hiermee zal het bestemmingsplan mogelijk nog worden aangepast.

### 3.13.7 Waterschapsbeleid (Waterschap Peel en Maasvallei)

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van waterschap Peel en Maasvallei. Het waterschap Peel en Maasvallei heeft een waterbeheersplan opgesteld: *Integraal Waterbeheersplan peel en Maasvallei 2004-2007*. In dit plan staan de door het waterschap gestelde doelen met betrekking tot het beheer van het watersysteem beschreven. Deze zijn:

- Het aanleggen, onderhouden en beheren van de waterhuishoudkundige infrastructuur.
- Het zorgen voor gezonde en herstelde watersystemen.

Daarnaast heeft het waterschap het Praktisch handboek watertoets (26 oktober 2005) opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe moet worden omgegaan met water in ruimtelijke plannen. De volgende werkwijze wordt gehanteerd:





Op deze wijze wil het waterschap in een vroeg stadium betrokken zijn bij ruimtelijke planvorming en snel en efficiënt werken.

### 3.13.8 *Integraal Waterplan Venlo*

Het *Integraal Waterplan Venlo* uit 2005 is het hoofdrapport van het gemeentelijk waterbeleid tot 2016. In het voorgestelde beleid gaat het om meer dan alleen mooi of aantrekkelijk willen zijn. Naast schoonheid en aantrekkelijkheid, waar Venlo aan hecht, gaat het in het waterbeleid ook om ecologische waarden, waterkwaliteit en het voorkomen en oplossen van wateroverlast. Zo zijn beken en stadsvijvers middelen bij uitstek om plotselinge, grote hoeveelheden regenwater op te vangen en eventueel tijdelijk te bergen om het dan af te voeren of in de bodem te laten infiltreren. Het stadswaterbeleid heeft dan ook gevolgen voor onder meer riool-systemen.



*Afbeelding 14: De Springbeek ten zuiden van Hout-Blerick*

Ten aanzien van de Springbeek zet de gemeente Venlo in op de ontwikkeling tot een natuurvriendelijke waterloop die het nog jonge natuurgebied Romeinenweerd op de Maasoever verbindt met het Dubbroek waar we de natuurlijke vegetatie van het broekbos vinden. Samen vormen ze een interessante ecologische verbindingzone en een aantrekkelijk, natuurlijk recreatiegebied. Het waterschap stelt voor migratiemogelijkheden voor vis te realiseren, in samenhang met herinrichtingsprojecten. Een en ander is mogelijk als de verdroging van het Dubbroek wordt aangepakt en de Tangkoel wordt hersteld. Verder moeten de mogelijkheden van verplaatsing of sanering van de glastuinbouw ten zuiden van Hout-Blerick worden onderzocht en moet dit worden opgenomen in een nieuw

bestemmingsplan. Grondverwerving biedt hier mogelijkheden: de laatste jaren zijn al verschillende weilanden rond het Dubbroek uit productie genomen, waardoor de waterkwaliteit verbeterd is.

De Springbeek en haar oevers zijn grotendeels overschaduwd en doordat er weinig onderhoud gepleegd wordt, mag de natuur hier haar gang gaan. Er is een rijke vegetatie. De Springbeek mag opnieuw gaan meanderen. Daar is voldoende ruimte voor. De Springbeek en omgeving zijn recreatief bijzonder aantrekkelijk. Aan de zuidrand van Blerick is het mogelijk hemelwater minder via het riool af te voeren en meer in het stroomgebied op te vangen. Voor de ontwikkeling en instandhouding van kwelafhankelijke natuur bij de beek zou dat een belangrijke impuls zijn. De deels nog meanderende Springbeek heeft een specifiek ecologische functie.

### 3.13.9 **Gemeentelijk Rioleringsplan**

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

1. Inzamelen en transporteren van afvalwater
2. Regenwater gecontroleerd afvoeren
3. Verbeteren van de oppervlaktewaterkwaliteit
4. Voorkomen van (grond)wateroverlast
5. Voorkomen van andere vormen van overlast
6. Doelmatig beheer en onderhoud
7. Bewustwording duurzaam waterbeheer.

De relatie met de ruimtelijke ordening is voornamelijk gelegen in de omgang met hemelwater. Voor nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen geldt dat deze op een waterneutrale wijze dienen te worden gerealiseerd. Kort gezegd dient hiertoe het hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse (waar het valt) te worden geborgen en zo veel mogelijk in de bodem te worden geïnfiltreerd.

### 3.13.10 **Wateroverleg**

Het bestemmingsplan zal worden voorgelegd aan het waterschap.

## 3.14 **DORPSONTWIKKELINGSPLAN HOUT-BLERICK**

Het dorpsontwikkelingsplan *Hout-Blerick, een dorp in de stad* (11 juni 2008) bevat een onafhankelijk advies over de gewenste ontwikkeling van Hout-Blerick op de langere termijn. Het plan is opgesteld door een werkgroep op initiatief van de Dorpsraad Hout-Blerick. Enkele aanbevelingen die in het plan gedaan worden zijn:

- Cultureel erfgoed koesteren, monumenten beschermen en renoveren;

- Criteria opstellen voor nieuwbouw, verbouw en renovatie;
- Verfraaiing van de dorpskern;
- Groen in tuinen bewaren (er is weinig openbaar groen);
- Veel verbetering nodig aan de verkeerssituatie in en om het dorp.

Een groot aantal van de punten uit het dorpsontwikkelingsplan wordt niet middels een bestemmingsplan geregeld. Onderhavig bestemmingsplan is een conserverend plan en legt de bestaande situatie vast. Veel aanbevelingen uit het dorpsontwikkelingsplan dienen bovendien nog nader uitgewerkt te worden. Dit vergt een afzonderlijk traject en besluitvorming over de diverse aanbevelingen. Omdat het bestemmingsplan conserveerend van aard is, is het nu voorliggende bestemmingsplan daarvoor niet het geëigende instrument. Bovendien kunnen alleen ruimtelijk relevante aspecten worden geregeld in een bestemmingsplan. Monumenten worden beschermd via de Monumentenwet. In het bestemmingsplan wordt hiervoor dus geen aparte regeling opgenomen.

## 4 PLANBESCHRIJVING

### 4.1 DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een beheersplan. Dit betekent dat in principe de huidige situatie geconserveerd wordt. De actualisatie van dit deel van het bestemmingsplan is dan ook gericht op het toepassen van een moderne plansystematiek en het vertalen van het huidige gebruik naar een actueel bestemmingsplan. Daarnaast hebben ontwikkelingen plaats gevonden in de loop der jaren, waardoor de bestemmingsregeling niet meer actueel is en aangepast dient te worden.

In de reeds eerder voor dit bestemmingsplan opgestelde uitgangspuntennotitie zijn op diverse aspecten keuzes gemaakt. Deze keuzes vinden hun vertaling in het onderhavige bestemmingsplan (met name in de regels en op de verbeelding). In onderstaande tabel zijn de in de uitgangspuntennotitie behandelde thema's, onderwerpen en gekozen regeling voor het bestemmingsplan opgenomen. In paragraaf 4.2 vindt een nadere uitwerking van enkele van de uitgangspunten plaats. Daarnaast beschrijft paragraaf 4.3 de wijze waarop reeds geplande ontwikkelingen meegenomen worden in dit bestemmingsplan.

<b>Thema</b>	<b>Onderwerp</b>	<b>Regeling bestemmingsplan</b>
<b>Wonen</b>	Bestemming van woningen	Bestemming "Wonen" conform Handboek
	Aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten	Binnen bestemming "Wonen" regelen conform Handboek
<b>Bedrijvigheid</b>	Bestaande bedrijven	Bestemming "Bedrijf" conform Handboek
<b>Voorzieningen</b>	Bestemming van fietsenwinkel, slagerij en bakkerij	Bestemming "Detailhandel" conform Handboek
	Bestemming van kapsalon	Bestemming "Wonen" met aanduiding "dienstverlening" bij kapsalon bij de woning.
	Bestemming van café	Bestemming "Horeca" conform Handboek
	Bestemming van de Zalzerhaaf	Bestemming "Maatschappelijk" met specifieke aanduidingen, waarbij ook de sporthal en ondergeschikte horeca mogelijk worden gemaakt.
	Bestemming van maatschappelijke	Bestemming "Maatschappelijk" met specifieke aandui-

	voorzieningen	ding van het gebruik, zoals kinderopvang.
<b>Groen</b>	Bestemming van groen	Bestemming "Groen" conform Handboek
	Groenzone langs Springbeek	Dubbelbestemming "Waarde - Ecologie"
<b>Verkeer</b>	Bestemming van woonstraten	Bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" conform Handboek
	Parkeren	Parkeerplaatsen op openbaar terrein in verkeersbestemmingen.
<b>Beleidskaders</b>	Coffeeshops	Verbod op coffeeshops in algemene gebruiksregels
	Horeca	Bestaande horecavestigingen positief bestemmen, met gebruikmaking van de horeca-categorisering uit het Handboek
	Prostitutie	Verbod op prostitutie in algemene gebruiksregels
	Volkshuisvesting	Bestaande woningen positief bestemmen conform Handboek
<b>Toekomstige ontwikkelingen</b>	Woningbouwlocaties Heuvelmans en Helmusweg	Locatie Heuvelmans niet meenemen. Helmusweg direct bestemmen conform Handboek.
<b>Cultuurhistorische waarden</b>	Beschermde monumenten	Bescherming via Monumentenwet 1988
	Archeologische waarden	Dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" voor gebieden met zeer hoge, middelhoge of hoge verwachtingswaarde.
<b>Kabels en leidingen</b>	Hogedrukgasleiding	Dubbelbestemming "Leiding – Gas" met breedte van 4 meter aan weerszijden van leiding.
<b>Water</b>	Water	Binnen de bestemmingen wordt water, waterberging en waterinfiltratie mogelijk gemaakt

## 4.2 UITGELICHT

### 4.2.1 *Bedrijven*

#### ***Detailhandel bij bedrijven***

Detailhandel is in ondergeschikte mate toegestaan bij agrarische en niet-agrarische bedrijven. Conform de standaardregels uit het Handboek Bestemmingsplannen wordt bij niet-agrarische bedrijven productiegebonden detailhandel toegestaan, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen. De standaardregelingen uit het Handboek zullen inhoudelijk worden aangevuld met de regeling uit het vigerende bestemmingsplan. Concreet betekent dat, dat bij niet-agrarische bedrijven wordt toegestaan: detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of grotendeels bewerkt, zulks als ondergeschikte activiteit en met uitzondering van voedings- en genotmiddelen, waarbij de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 10% van de brutovloeroppervlakte met een maximum van 300 m<sup>2</sup>.

## 4.3 ONTWIKKELINGEN

#### ***Woningbouwlocaties Heuvelmans en Helmusweg***

Ter plaatse van de 'locatie Heuvelmans' is op korte termijn woningbouw gepland. Hiervoor wordt te zijner tijd een aparte procedure gevoerd.

Ook de agrarische gronden aan de Baarlosestraat en De Beeretweg, ten zuiden van de Helmusweg, zijn aangemerkt als potentiële woonlocatie. Deze locatie is oorspronkelijk als strategische locatie aangemerkt voor na 2015. Uit woningmarktanalyse is gebleken dat de behoefte aan grondgebonden woningen en kavels voor particulier opdrachtgeverschap is toegenomen. Zodoende zal deze locatie waarschijnlijk voor 2015 tot ontwikkeling komen. Voor deze inbreidingslocatie is reeds vrijstelling verleend, die inmiddels onherroepelijk is. Het plan voor deze locatie is verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

#### ***Overige ontwikkelingen***

Buiten het plangebied zal de Springbeek zijn vroegere meanderende verloop terugkrijgen. Deze ontwikkeling heeft geen effecten op de huidige functies binnen het plangebied.

## 5 RANDVOORWAARDEN

### 5.1 INLEIDING

Diverse elementen binnen en buiten het plangebied kunnen een eventuele randvoorwaarde vormen voor de uitvoering van het toekomstige bestemmingsplan. Het betreffen voornamelijk milieutechnische aspecten, die in geval van een nieuwe ontwikkeling een onderzoek vergen. Binnen het plangebied zullen geen grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden. Dit bestemmingsplan heeft dan ook voornamelijk een conserverend karakter.

Voor de nieuwbouwlocatie Helmusweg is op 24 augustus 2009 vrijstelling verleend. Tegen de vrijstelling is geen beroep ingesteld. De vrijstelling is daarmee onherroepelijk. Voor deze vrijstelling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, inclusief de vereiste onderzoeken. In dit hoofdstuk wordt niet nader ingegaan op de nieuwbouwlocatie, maar verwezen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

### 5.2 CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

#### *Situatie op het gebied van monumenten*

In het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten. Het woonhuis met winkelruimte aan de Groetweg nr. 2 uit 1907 en de woning aan de Zalzerskampweg nr. 67 uit 1912 zijn aangewezen als gemeentelijk monument.

In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project zijn in het plangebied de volgende panden beschreven:

- Hoverhofweg 28: traditioneel gebouw uit 1925.
- Hoverhofweg 31: traditionele woning uit 1934.
- Hoverhofweg 56: neo-gotische kapelletje.

Het geïnventariseerde traditionele schoolgebouw uit 1930 aan de Hoverhofweg nummer 29 is reeds gesloopt. Hier is recentelijk een appartementengebouw gerealiseerd.



*Afbeelding 15: Het kapelletje aan de Hoverhofweg*

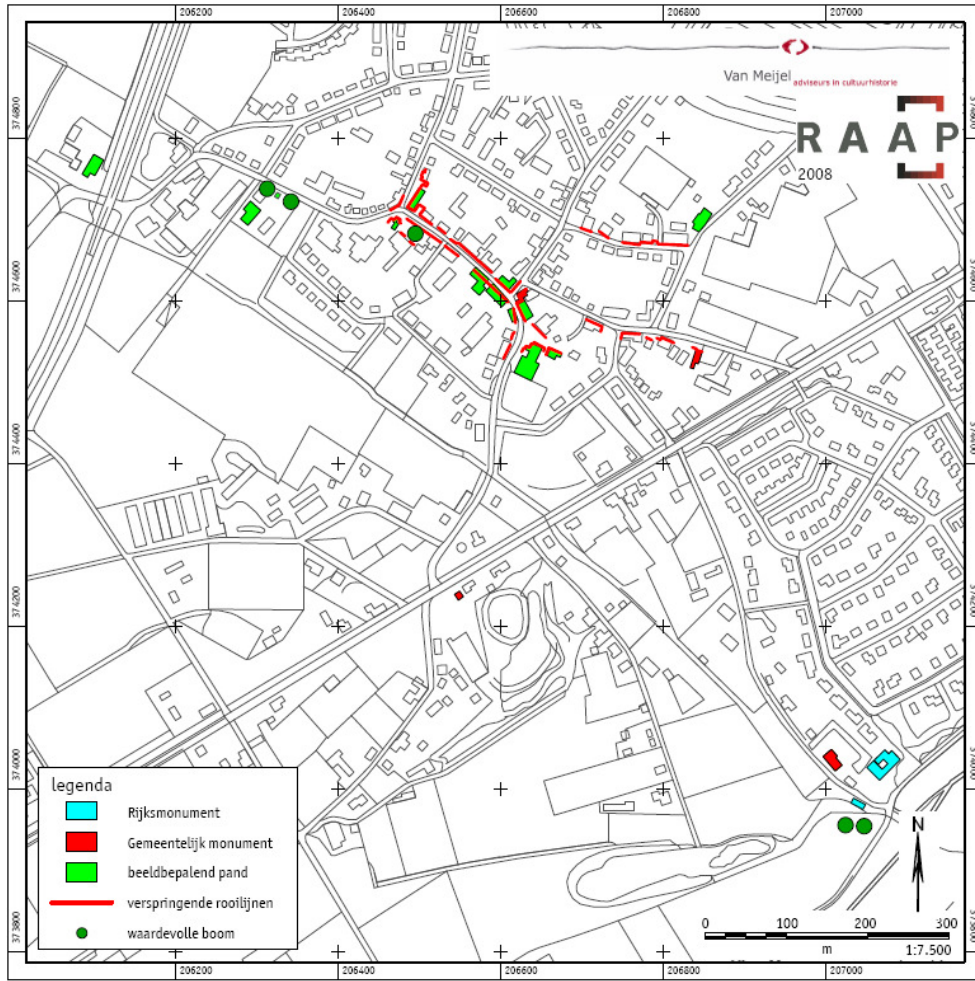
*Situatie op het gebied van cultuurhistorie algemeen*

Hout-Blerick is een oude kern, waarvan de geschiedenis nog deels af te lezen valt aan de omgeving. De kern bevat verschillende oude elementen die vanuit oogpunt van cultuurhistorie van belang zijn. Op afbeelding 16 staan, naast monumenten, beeldbepalende panden en verspringende rooilijnen en waardevolle bomen weergegeven. Op afbeelding 17 staat de cultuurhistorische Waardenkaart, die onderdeel uit maakt van de Cultuurhistorische Verkenning van Hout-Blerick<sup>1</sup>.

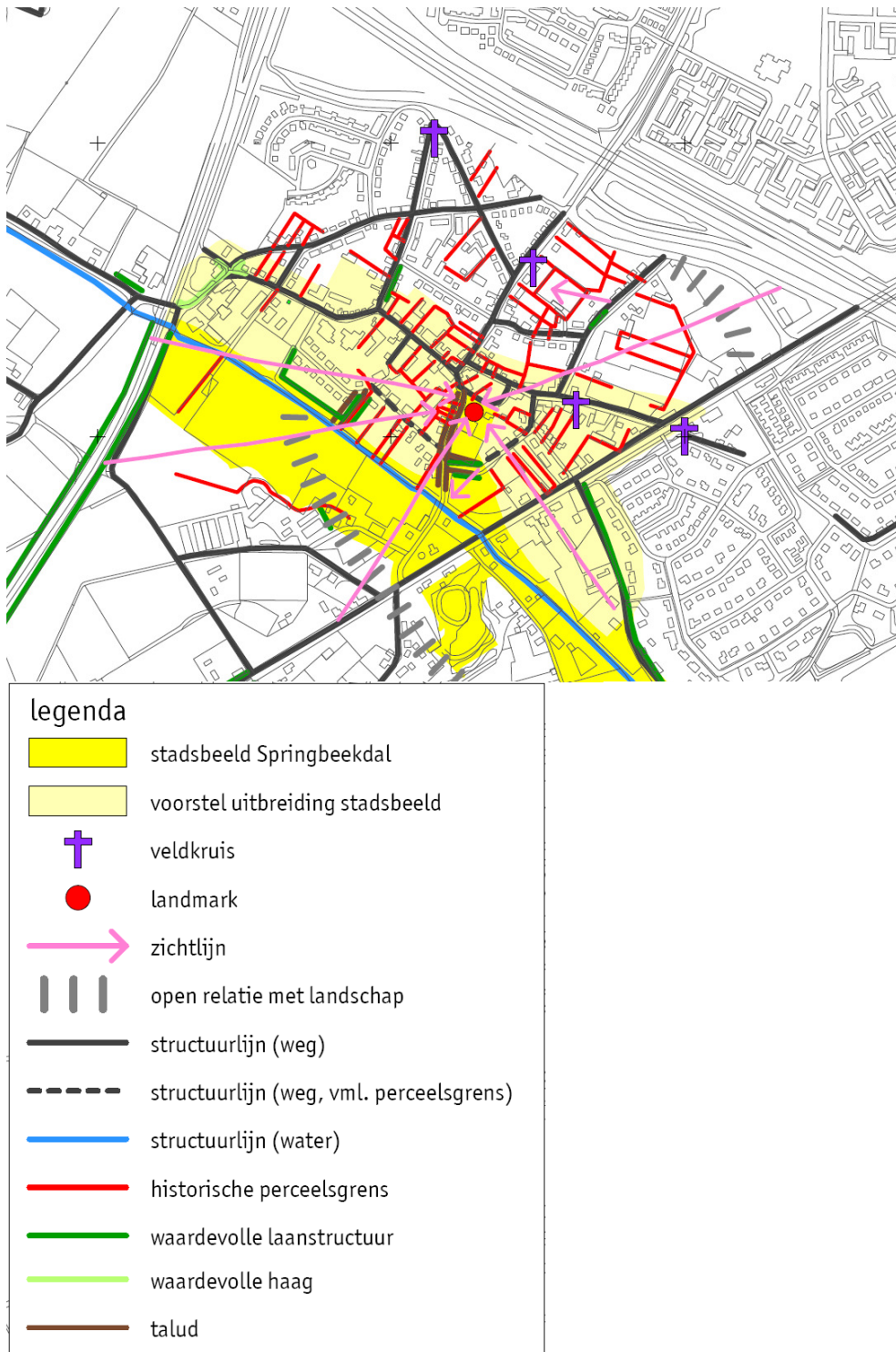
---

<sup>1</sup> Cultuurhistorische Verkenning Hout-Blerick 18<sup>ee</sup> - 20<sup>est</sup> eeuw, Van Meijel, 2008





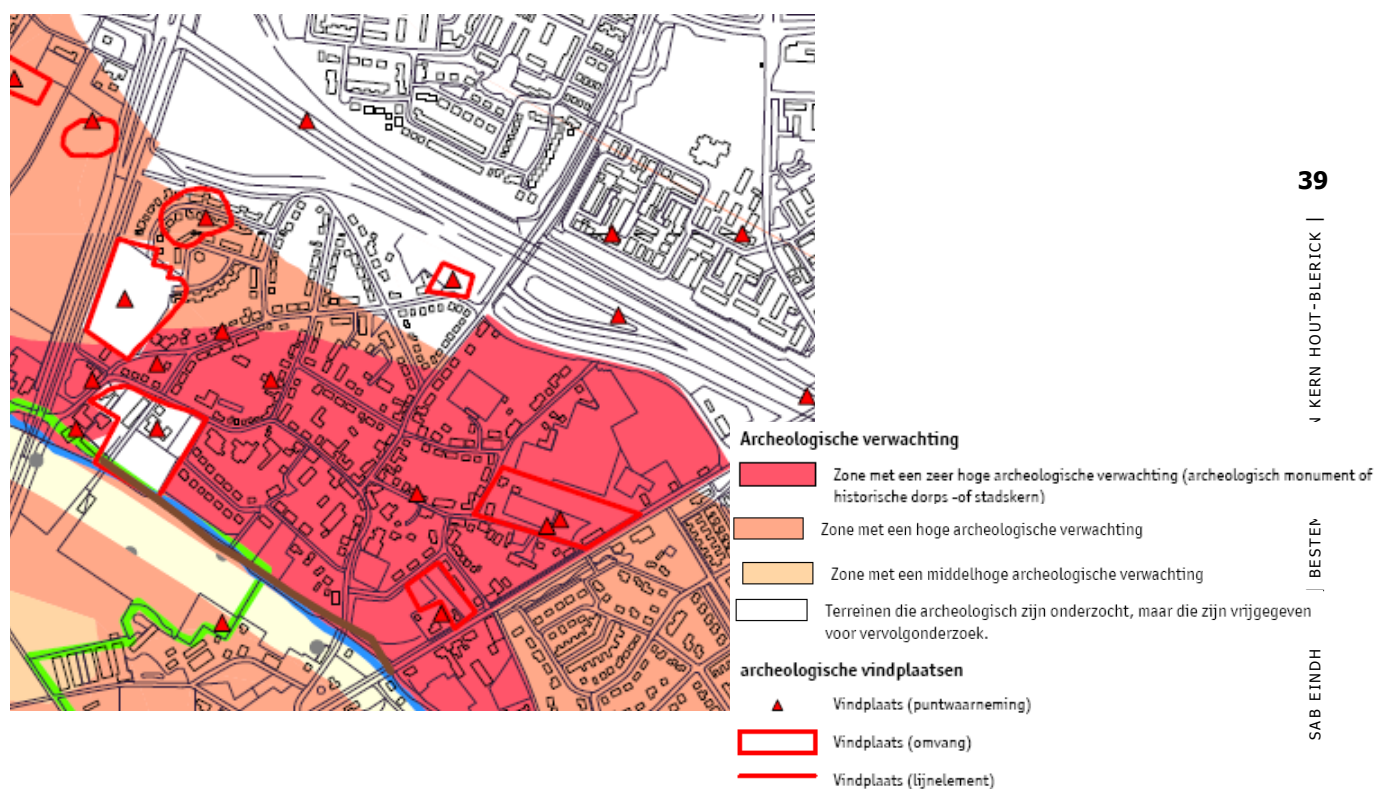
Afbeelding 16: Monumenten en enkele andere cultuurhistorische waarden



Afbeelding 17: Cultuurhistorische waardenkaart Hout-Blerick

#### *Situatie op het gebied van archeologie*

Binnen het plangebied liggen geen archeologische monumenten. Wel is op de archeologische beleidskaart te zien dat het grootste deel van het bestemmingsplangebied een zeer hoge archeologische verwachting kent. Het betreft hier de historische dorpskern. Conform de beleidsnota ligt voor Hout Blerick de nadruk op informatie uit de prehistorie en de Romeinse tijd.



Afbbeelding 18: Uitsnede archeologische advies- en beleidskaart

In totaal zijn er 13 vindplaatsen, in /bij het plangebied. De laatste drie vindplaatsen betreffen hoeves/boerderijen.

nummer	locatie	Omschrijving	Periode	opmerkingen
130	Moutzhofweg	Nederzetting- akkerareaal	ME	
303	Moutzhofweg	Div	Div	verstoord
399	Hoverhof	Div	Alle	verstoord
400	Op de Leues	Div	Alle	verstoord
431	Molenbeek	Gebouw	Rom- NT	
432	Zalzerskampweg	Div	Alle	
433	Berghofmansweg	Div	Alle	
522	Zalzerskampweg	Div	Alle	
581	Moutshofweg	Div	Alle	
830	Op de Leues	Onbekend	ROM- NT	
837	Broekerhof	Hoeve	LME	
838	Moutshof	Hoeve	LME- NT	
989	dorp	Boerderij Welles	LME	

Binnen de kern ligt een drietal “witte” vindplaatsen. Dit zijn inmiddels onderzochte en vrijgegeven, dan wel verstoorde vindplaatsen. Hier hoeft niets meer te gebeuren. Het betreft de nummers 400, 303 en 399.

Beekdalen zijn archeologisch zeer waardevol omdat er bijzondere vondsten (zogenaamde depotvondsten) kunnen voorkomen. Het opnieuw meanderen van de Springbeek kan de in het beekdal voorkomende archeologische waarden blootleggen. Bij planvorming, ontwikkeling en grondverzet dient vroegtijdig rekening gehouden te worden met de archeologische aarden en dient tijdig een archeologisch onderzoek te worden ingesteld.

Voor de locatie van de voormalige kassen in de noordoosthoek van het plangebied, nabij de Helmusweg, is sprake van een ijzertijdgrafveld waarvan de contouren nog niet vaststaan. Het grafveld is in principe beschermenswaardig. Het onderzoek voor deze locatie is inmiddels afgerond. De terreinen zijn vrijgegeven voor de ontwikkeling.

#### *Bescherming monumenten, MIP-panden en waardevolle objecten*

De beschermde monumenten worden niet op de verbeelding weergegeven. Daadwerkelijke bescherming van de cultuurhistorische waarden van deze panden vindt namelijk plaats via de Monumentenwet 1988.

#### *Bescherming overige cultuurhistorische waarden*

Doordat dit een consoliderend bestemmingsplan betreft is aantasting van cultuurhistorische waarden niet direct aan de orde.

#### *Bescherming archeologische waarden*

Voor wat betreft de bescherming van de archeologische waarden wordt voor de gronden met een middelhoge of hoge of zeer hoge verwachtingswaarde een dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” toegekend. In deze dubbelbestemming worden voorwaarden gesteld aan bouwvergunningen en het uitvoeren van diverse werkzaamheden. Zie het hoofdstuk “Juridische aspecten”.

## 5.3 MILIEU

### 5.3.1 Afval

Het beleid en planologisch kader ten aanzien van afval zijn in het kader van dit bestemmingsplan niet relevant.

### 5.3.2 Bodemkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor woningbouwontwikkelingen aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming (om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening). Het voorliggende bestemmingsplan betreft een consoliderend bestemmingsplan, waar geen ontwikkelingen in worden

voorzien. Voor zover ten behoeve van een aanvraag bouwvergunning een bodemonderzoek noodzakelijk is, kan dat worden uitgevoerd in het kader van de bouwvergunningprocedure.

### 5.3.3 *Ecologie*

In de *Flora- en faunawet* is de soortbeschermingsregeling uit de Europese *Vogel- en Habitatrichtlijn* volledig geïmplementeerd. Implementatie in bestemmingsplannen is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de *Flora- en faunawet* geen ontheffing zal worden verleend. Voor beheergerichte bestemmingsplannen, zoals voor de kern Hout-Blerick, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid in de meeste gevallen niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

### 5.3.4 *Energie*

De gemeente Venlo streeft naar een milieuvriendelijke leefomgeving. In 2004 is het *Uitvoeringsprogramma Klimaatbeleid 2004-2007* door het college vastgesteld. Negatieve milieueffecten van (gemeentelijke) plannen en activiteiten dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden. Om dat te bereiken streeft Venlo naar beperking van energieverbruik, beperking van ruimtebeslag, het zuinig omgaan met schaarse grondstoffen en het zo min mogelijk produceren van schadelijke stoffen. De gemeente heeft als doelstelling een toename te realiseren van duurzame energie in bestaande bouw. Het beleid is gericht op een zuinig en verantwoord gebruik van energie. Het is van belang het energieverbruik door bedrijven en woningen terug te dringen. Dit betreft met name het energieverbruik voor ruimteverwarming, dat kan worden beperkt door verbeterde isolatie en door optimale benutting van alternatieve energiebronnen. Bij nieuwen verbouwplannen zal gestreefd moeten worden naar een optimale benutting van energiebronnen. Het streven naar optimale benutting van energiebronnen kan niet in een bestemmingsplan worden afgedwongen of gereguleerd. Voor woningbouwprojecten met meer dan 50 woningen geldt als uitgangspunt dat er gestreefd wordt naar een energieprestatiecoëfficiënt die 10 % lager ligt dan de norm uit het Bouwbesluit.

### 5.3.5 *Externe veiligheid*

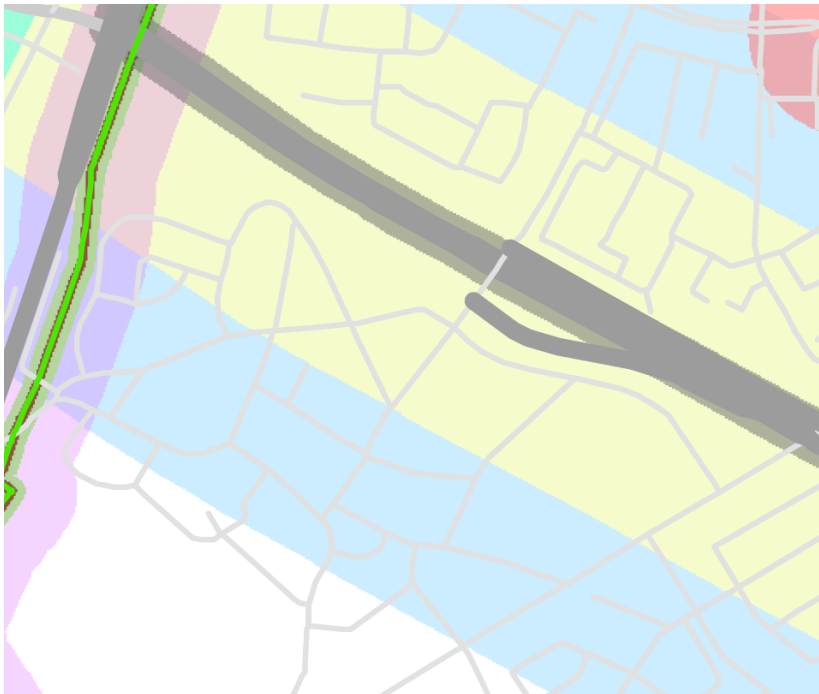
Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor personen die niet bij de activiteit zijn betrokken in de omgeving van die activiteit. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele bur-

gers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Een onderscheid valt te maken in risico's verbonden aan enerzijds "risicovolle inrichtingen", waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, en anderzijds het "vervoer van gevaarlijke stoffen" via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen".

De gemeente beschikt over een actuele signaleringskaart voor externe veiligheid.

In het plangebied of in de omgeving daarvan komen geen risicovolle inrichtingen voor. Deze worden ook niet toegestaan in dit bestemmingsplan.

In en om het plangebied vindt wel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het gaat daarbij in ieder geval om een hogedruk aardgastransportleiding aan de westkant van het plangebied, en de A73 aan de noordkant. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 19: uitsnede belemmeringenkaart externe veiligheid

Het plan betreft een consoliderend plan waarin geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zodat ook het groepsrisico niet zo maar kan toenemen. Om uit te sluiten het groepsrisico kan toenemen, worden maatschappelijke bestemmingen voorzien van een nadere aanduiding, zodat er niet zo maar functiewisselingen plaats kunnen vinden, waarbij de personendichtheid zou kunnen toenemen. Ook de vestiging van zelfstandige kantoorfuncties is niet mogelijk. Bovendien is de vestiging van risicovolle bedrijven in het plangebied uitgesloten. Hiermee is het bestemmingsplan terecht als consoliderend plan te betitelen.

### 5.3.6 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor-)weg een onderzoekzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht

indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing (waaronder woningen) wordt mogelijk gemaakt. Voor de A73 zijn geluidwerende voorzieningen getroffen. Het plan betreft een consoliderend plan waarin geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvoor akoestisch onderzoek nodig is.

### 5.3.7 *Hinderlijke bedrijvigheid*

Naast geluidsoverlast kunnen bedrijven ook hinder veroorzaken door bijvoorbeeld stank en stof. Binnen het plangebied zijn vijf bedrijven aanwezig. In de huidige situatie veroorzaken zij geen onevenredige hinder voor gevoelige functies binnen het plangebied en daarbuiten. Dit bestemmingsplan maakt ook geen nieuwe bedrijven mogelijk binnen het plangebied die het woongenot kunnen aantasten.

Buiten het plangebied is het pluimveebedrijf van Heuvelmans gelegen. Binnen de geurcontour van het bedrijf liggen bestaande woningen. Bij woningbouw dient rekening te worden gehouden met de geurcontour. Het voorliggende bestemmingsplan is echter een consoliderend plan. De overige in het plangebied aanwezige bedrijven vormen geen belemmering voor eventuele woningbouwlocaties.

### 5.3.8 *Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5, titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) gewijzigd. Deze wijziging wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De aanleiding is de maatschappelijke discussie die is ontstaan als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordening en luchtkwaliteit. Nederland kan in 2010 namelijk niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). De directe koppeling heeft tot gevolg gehad dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen, als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

Binnen het plangebied zijn geen ontwikkelingen voorzien die een negatief effect hebben op de luchtkwaliteit in het plangebied.

Het plangebied ligt in de nabijheid van de A73. Mede in verband hiermee zijn maatschappelijke bestemmingen voorzien van een nadere aanduiding, zodat er niet zonder meer functiewisseling kan plaatsvinden en op een bepaalde plaats een meer gevoelige functie kan komen. Omdat het

om een consoliderend bestemmingsplan gaat, kunnen er ook niet zo maar gevoelige functies bijkomen.

### 5.3.9 Water

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

1. Lang vasthouden, langzaam afvoeren;
2. Schoon maken, schoon houden;
3. Zichtbaar en aantrekkelijk, functioneel;
4. Hemelwater als duurzame bron;
5. Proces en zorg.

Bij elk ambitieniveau passen voor elk stroomgebied maatregelen. Binnen het plangebied van onderhavige uitgangspuntennotitie ligt geen stroomgebied. Toch dient bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied wel degelijk rekening te worden gehouden met deze vijf sporen.

Bij nieuwe ontwikkelingen streeft de gemeente Venlo naar het afkoppelen van de hemelwaterafvoer, waarbij zoveel mogelijk water in of nabij het plangebied wordt geïnfiltreerd. De benodigde ruimte voor infiltratievoorzieningen hangt af van het aandeel verhard oppervlak, het aantal en de omvang van de (woon)bebouwing, de grondwaterstand en de doorlatendheid van de bodem. De afvoer van hemelwater naar infiltratievoorzieningen vindt bij voorkeur bovengronds plaats. De omgang met hemelwater voor uitbreiding van bestaande bebouwing en verharding zal in de toekomst veranderen. Hierop anticipeert het bestemmingsplan. Binnen de bestemmingen wordt water, waterberging en waterinfiltratie mogelijk gemaakt.

## 5.4 KABELS EN LEIDINGEN

Aan de westzijde van Hout-Blerick, evenwijdig aan de Napoleonsbaan Noord N273, ligt een hogedrukgasleiding. De druk van deze leiding is 40 bar en de diameter 8 inch. Voor deze gasleiding geldt een beschermingszone waarbinnen niet gebouwd kan worden en bepaalde bewerkingen van de bodem niet zijn toegestaan. Van deze werkzaamheden zal vooraf toetsing plaats moeten vinden om te onderzoeken of het schadelijk kan zijn voor de kabels en leidingen. Een beperkte bewerking van de bodem is toegestaan zonder nadere toetsing.

Voor de in het plangebied aanwezige hogedrukgasleiding wordt een dubbelbestemming "Leiding – Gas" in het bestemmingsplan opgenomen met de bijbehorende regels. Voor de dubbelbestemming is een zone met een breedte van 4 meter ter weerszijden van de gasleiding aangehouden.



## 6 JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 INLEIDING

#### 6.1.1 *Algemeen*

Een bestemmingsplan regelt bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een beheersplan, waarin geen grote, nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wel kunnen er kleinere veranderingen zijn in de bouw- en gebruiksmogelijkheden. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan, te weten de verbeelding en de regels, toegelicht. Allereerst wordt ingegaan op wat algemene uitgangspunten bij het opstellen van het plan.

#### 6.1.2 *Uitgangspunten*

##### ***Wettelijk kader***

Het wettelijk kader vormt de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Zo kan op basis van de regels van het bestemmingsplan “ontheffing” worden verleend, terwijl daar onder het vorige wettelijk kader het begrip “vrijstelling” voor zou worden gebruikt. Ook gaat het bestemmingsplan uit van Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

##### ***Handboek bestemmingsplannen gemeente Venlo***

In het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen heeft de gemeente Venlo een “Handboek opstellen bestemmingsplannen Gemeente Venlo, versie 2009” (Handboek Bestemmingsplannen) ontwikkeld. Met dit handboek beoogt de gemeente eenduidig voor te schrijven waaraan een nieuw te maken bestemmingsplan moet voldoen. Nieuwe bestemmingsplannen dienen kwalitatief gelijkwaardig te zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan. Het Handboek verwijst naar en maakt gebruik van regels die uitgewerkt zijn in een aantal normen en standaarden.

#### 6.1.3 *Planonderdelen*

Het bestemmingsplan “Kern Hout-Blerick” bestaat uit een verbeelding (plankaart), regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

##### ***Verbeelding***

Op de verbeelding (plankaart) hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt

gegeven. Een deel van de informatie op de verbeelding heeft juridisch gezien geen enkele betekenis in het kader van dit bestemmingsplan en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens). Deze zijn weergegeven bij de verklaring.

### **Regels**

De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw-mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De regels van het bestemmingsplan “Kern Hout-Blerick” bestaan, conform de SVBP2008, uit vier hoofdstukken: inleiden-de regels, bestemmingsregels, algemene regels en de overgangs- en slotregels.

## **6.2 INLEIDENDE REGELS**

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP 2008 omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de “wijze van meten” uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de “wijze van meten” worden in de SVBP2008 richtlijnen gegeven die zijn aangehouden.

## **6.3 BESTEMMINGSREGELS**

### **6.3.1 Algemeen**

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Ontheffing van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;

- Ontheffing van de gebruiksregels;
- Aanlegvergunning;
- Sloopvergunning;
- Wijzigingsbevoegdheid;
- Specifieke procedureregels.

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

### ***Bestemmingsomschrijving***

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden “met daaraan ondergeschikt”. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat de betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies. Daarnaast kan in de bestemmingsomschrijving worden aangegeven dat het behoud van bepaalde karakteristieken of waarden wordt nagestreefd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan cultuurhistorische waarden.

### ***Bouwregels***

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

### ***Nadere eisen***

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

### ***Ontheffing van de bouwregels***

Door het opnemen van een ontheffingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze ontheffingen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke ontheffing wordt aangegeven

waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend.

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

### ***Specifieke gebruiksregels***

In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

### ***Ontheffing van de gebruiksregels***

Door middel van een ontheffing van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via ontheffing geen “nieuwe” functies kunnen worden toegestaan. De ontheffing dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

### ***Aanlegvergunning***

Door het opnemen van een aanlegvergunningenstelsel kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een aanlegvergunning worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een aanlegvergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groenen/of waterstructuur. Een aanlegvergunningenstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

### ***Wijzigingsbevoegdheid***

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

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

## 6.3.2 Bestemmingen

### **Agrarisch**

Een deel van het plangebied van Hout-Blerick wordt agrarisch gebruikt. Alleen grondgebonden landbouw is toegestaan.

### **Agrarisch met Waarden**

Een deel van het plangebied dat agrarisch wordt gebruikt, is daarnaast ook vanuit landschappelijk en geomorfologisch opzicht van belang. In verband hiermee is de bestemming Agrarisch met Waarden ingesteld. Ter bescherming van de landschappelijke en geomorfologische waarden zijn bepaalde werkzaamheden gebonden aan een aanlegvergunning. De werkzaamheden zijn pas toegestaan als Burgemeester en Wethouders daarvoor een aanlegvergunning hebben verleend.

### **Bedrijf**

Binnen deze bestemmingen zijn een aantal reeds aanwezige bedrijven opgenomen (voor zover ze niet in een andere bestemming passen). Omschakeling van het bestaande bedrijf naar een ander bedrijf is alleen mogelijk als het nieuwe bedrijf niet behoort tot een bedrijfstype dat milieuhinderlijk is. Dit wordt geregeld door te werken met een lijst van bedrijfstypen, daar milieucategorieën aan te koppelen en alleen die bedrijfsactiviteiten toe te laten die niet milieuhinderlijk zijn. Deze lijst wordt de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemd. Hierbij is als uitgangspunt genomen de in 2009 herziene publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG.

### **Detailhandel**

In Hout-Blerick komen op enkele plaatsen winkels voor die als ‘Detailhandel’ zijn bestemd. Dit is niet nader toegespitst. Wel zijn enkele zaken uitgesloten die hier niet passen, zoals detailhandel in volumineuze (omvangrijke) goederen. Dat past beter in een gebied met ruime parkeermogelijkheden. Overigens is bij de bestemming Bedrijf (onder voorwaarden) wel verkoop van ter plaatse vervaardigde goederen toegestaan.

### **Dienstverlening**

De bestaande schoonheidssalon aan de Hoverhofweg is als ‘Dienstverlening’ bestemd.

### **Groen**

Structureel groen heeft de bestemming ‘Groen’ gekregen, zoals het groengebied met de speelvoorzieningen in Op de Leues. Binnen de bestemming ‘Groen’ zijn ook waterpartijen, speelvoorzieningen en dergelijke mogelijk. Skatebanen zijn niet toegestaan. Er zijn slechts zeer beperkte bouwomstandigheden, alleen ten behoeve van bebouwing voor algemeen nut.

### **Horeca**

Hout-Blerick kent enkele horecagelegenheden. De gemeente Venlo werkt met types horeca (mede) omdat de ene vorm van horeca meer

hinder veroorzaakt voor de omgeving dan de ander. Bij het voorliggende bestemmingsplan is gebruikt gemaakt van deze typering. Zo kan als een café stopt de locatie nog steeds als café worden gebruikt, of iets dat een vergelijkbare uitstraling op de omgeving heeft.

Bij de horecagelegenheden zijn bedrijfswoningen aanwezig. Deze worden middels de regels positief bestemd, dat wil zeggen dat de regels bepalen dat er een bedrijfswoning mag zijn.

### ***Maatschappelijk***

Er zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen in het dorp: een ontmoetingscentrum met gymzaal, de kerk met pastorie en begraafplaats, een basisschool, een kinderdagverblijf, een verenigingsbouw en een kapel. In verband met de externe veiligheid en de luchtkwaliteit zijn bij alle maatschappelijke voorzieningen nadere aanduidingen gegeven, zodat functiewisseling niet mogelijk is.

Een bedrijfswoning/dienstwoning is alleen toegestaan bij de pastoriwoning aan het Kerkplein. Hier is een aanduiding 'bedrijfswoning' aan gegeven.

### ***Natuur***

De bestemming Natuur is toegekend aan de gronden nabij de Springbeek, voor zover geen tuinen. De gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden en ecologische verbindingzone, waterhuishoudkundige doeleinden en extensieve dagrecreatie.

### ***Verkeer***

Aan de doorgaande wegen is de bestemming 'Verkeer' toegekend. In deze bestemming is de inrichting vooral op de afwikkeling van het verkeer gericht.

### ***Verkeer - Verblijfsgebied***

De niet doorgaande wegen in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen. Binnen deze bestemming zijn onder andere ook speelvoorzieningen toegestaan.

### ***Wonen***

Een groot deel van het dorp bestaat uit woongebied.

### ***Bouwen***

Binnen het plangebied komen verschillende woningtypen voor. Gestapelde woningen komen niet voor in het plangebied, wel vrijstaande, twee-aaneengebouwde (halfvrijstaande) en aaneengesloten woningen. De bouwregels voor deze woningen verschillen per woningtype, bovendien zijn er extra bouwregels bij de nieuwbouwlocatie aan de Helmusweg. Dat er verschillen zijn per woningtype geldt met name voor de maximale diepte van de woningen, die varieert van 10 meter voor aaneengesloten woningen, 12 meter voor twee-aaneengebouwde woningen tot 15 meter voor vrijstaande woningen. Voor de patiowoningen aan de Helmusweg

geldt geen maximale diepte. De woningen moeten wel, zoals alle hoofdgebouwen, binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.

Op de verbeelding is ook een bouwvlak aangegeven. Hierdoor is meteen te zien waar mag worden gebouwd. Wel zullen de regels en de verbeelding in samenhang moeten worden gelezen.

Hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aanduiding 'speciale bouwaanduiding - hoofdgebouw'.

De maximale goot- en bouwhoogte van woningen wordt op de verbeelding van het bestemmingsplan vermeld. Voor de nieuwbouwlocatie bij de Helmusweg gelden ook minimumbouwhoogtes, daar waar hiervoor aanduidingen zijn gegeven aan gronden.

Voor een deel van de woningen op de nieuwbouwlocatie geldt een minimale dakhelling van 30 graden, conform de aanduiding die hiervoor aan de gronden is toegekend. Voor de patiowoningen aan de Helmusweg is die aanduiding maar aan een deel van het bouwperceel aangegeven. De minimale dakhelling geldt alleen maar voor de woning voor zover dat in dat deel van het bouwperceel is gelegen.

Er worden regels gesteld aan hoofdgebouwen, maar ook aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en bouwwerken die geen gebouw zijn.

Van belang is verder dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen mogen stellen aan de situering en/of afmetingen van bouwwerken; de kapvorm van gebouwen; de parkeergelegenheid en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### *Gebruik*

Aan woningen zijn, met uitzondering van bedrijfswoningen, de bestemming 'Wonen' toegekend. Binnen de woonbestemming zijn naast het wonen zelf, ook aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven en kleinschalige bedrijvigheid toegestaan. Wat daaronder wordt verstaan staat in de begripsomschrijving.

Voor *Bed and breakfast* is onder voorwaarden via ontheffing toestemming te krijgen.

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

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

#### **Leiding - Gas**

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

### ***Waarde – Archeologie***

Om de archeologische waarden te beschermen is een dubbelbestemming over andere bestemmingen gelegd daar waar de archeologische verwachtingswaarden middelhoog, hoog of zeer hoog zijn.

Als een bouwvergunning voor een uitbreiding met meer dan 100 m<sup>2</sup> wordt aangevraagd, of voor een gebouw van 100 m<sup>2</sup>, dan zal een archeologisch onderzoek dienen te worden uitgevoerd. Naar aanleiding van dat onderzoek kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning. Een archeologisch onderzoek is niet nodig als Burgemeester en Wethouders daarvoor ontheffing verlenen. Dit mogen zij doen als er voor de locatie al voldoende informatie op archeologisch gebied aanwezig is.

Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn verschillende werkzaamheden gebonden aan een aanlegvergunning. Dat wil zeggen dat er een aanlegvergunning moet zijn verleend, voordat deze werkzaamheden mogen worden uitgevoerd.

Middels een wijzigingsprocedure kunnen Burgemeester en Wethouders de dubbelbestemming verwijderen van bepaalde gronden, indien deze dubbelbestemming vanuit archeologisch oogpunt niet meer nodig is.

### ***Waarde - Ecologie***

De voor 'Waarde – Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor: het ontwikkelen en instandhouden van de landschaps- en natuurwaarden. Het gaat hier om de landschaps- en natuurwaarden van de Springbeek en naaste omgeving.

Als er een ontheffings- of wijzigingsprocedure wordt gevolgd op basis van andere bestemmingen, dient daarbij ook te worden aangetoond dat de landschaps- en natuurwaarden van de Springbeek en naaste omgeving niet worden aangetast.

Verder is een aanlegvergunning nodig voor bepaalde werkzaamheden.

## **6.4 ALGEMENE REGELS**

### ***Anti-dubbelregel***

Een anti-dubbelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbelregel is gelijklopend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

### ***Algemene bouwregels***

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels.

Zo wordt hier geregeld dat in het geval dat een (legaal gebouwd) gebouw voor een bepaald maat (bijvoorbeeld maximale bouwhoogte) afwijkt van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, uitgegaan worden van de



aanwezige maat (de huidige, hogere bouwhoogte in het voorbeeld). Dit geldt dan voor alle bestemmingen.

Ook worden hier regels gegeven over ondergronds bouwen.

### ***Algemene aanduidingsregels***

Voor gebieden waarvoor een bepaalde regeling geldt, die niet binnen bepaalde bestemming vallen, zijn gebiedsaanduidingen aangebracht. In dit plan gaat het om de vrijwaringszones om Rijkswegen waarmee het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat is vertaald in bouwregels.

Aan een zone van 50 meter van de weg is de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 1' toegekend, waarbinnen helemaal niet mag worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken welke nodig zijn voor het wegverkeer.

Aan een zone die 50 tot 100 meter van de weg ligt, is de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 1' toegekend. Hier mag worden gebouwd na ontheffing. Het bouwen moet dan wel passen binnen de bestemming en mag het verkeersbelang niet onevenredig aantasten. Hiervoor moet eerst advies worden gevraagd aan de wegbeheerder (Rijkswaterstaat, directie Limburg).

### ***Algemene ontheffingsregels***

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om ontheffingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel ontheffing wordt verleend en waarvoor.

### ***Algemene wijzigingsregels***

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

### ***Algemene procedureregels***

In deze regels wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij in het bestemmingsplan opgenomen ontheffingsregels en bij het stellen van nadere eisen. Voor wijzigingen van het plan en het verlenen van aanlegvergunningen geldt de bij wet bepaalde procedure.

## **6.5 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### ***Overgangsrecht***

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

### ***Slotregel***

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

## 6.6 CONSEQUENTIES VAN HET BELEID

Hoofdstuk 3 beschrijft het beleidskader en op welke wijze het beleid zijn weerslag vindt in onderhavig bestemmingsplan. Daarnaast zijn in hoofdstuk 4 de uitgangspunten van dit bestemmingsplan beschreven, waarin ook de relatie met het vigerende beleid is opgenomen. De consequenties van het beleid voor dit bestemmingsplan worden in deze paragraaf dan ook niet verder beschreven.

## 6.7 HANDHAVING

Politiek en samenleving onderkennen steeds nadrukkelijker de cruciale rol van handhaving bij het met elkaar verbinden van werkelijkheid en regels. Met dit groeiend besef van het belang van handhaving en de jurisprudentie in het bestuursrecht waarin steeds meer de beginselplicht tot handhaven is uitgesproken, wordt de noodzaak van een 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. Ongevenste ontwikkelingen in het gebied zijn mogelijk, terwijl voor gewenste ontwikkelingen langere procedures moeten worden doorlopen.

In het laatstelijk in 2002 gehouden onderzoek van de Inspectie VROM naar de uitvoering van de ruimtelijke regelgeving is onder meer gewezen op deze tekortkomingen en de noodzaak van handhaafbare bestemmingsplannen. Een eerste vereiste voor een goede handhaving is een handhaafbaar bestemmingsplan. Bij het ontwikkelen van de standaardregels voor bestemmingsplannen in de gemeente Venlo is daarom gekozen voor een zo helder mogelijke juridische methodiek. De regels dienen zo geredigeerd te zijn, dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn. Regels dienen duidelijke normen te bevatten die niet voor verschillende uitleg vatbaar zijn en tevens actueel en controleerbaar zijn. Ook dienen alleen regels te worden opgesteld, die de gemeente wil handhaven. Teneinde hieraan te voldoen is bij de actualisatie van bestemmingsplannen ervoor gekozen om de regels zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij landelijk ontwikkelde standaardwerken. Dezelfde uitgangspunten zijn van toepassing op de regels.

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

In het voorliggende bestemmingsplan is het actuele ruimtelijk beleid van de gemeente Venlo toegespitst op het plangebied vastgelegd. Het bestemmingsplan bevat een juridisch toetsingskader voor het behoud en de

ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Om deze kwaliteit voor de planperiode te kunnen garanderen is vereist, dat in de praktijk de regels 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 gebruikelijke werkwijze behandeld. Door de handhaving standaard in de bestemmingsplancycclus op te nemen, zal de ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied van de gemeente Venlo beter worden gewaarborgd voor de toekomst.

## 7 UITVOERBAARHEID

Gezien het beheersmatige/conserverende karakter van dit bestemmingsplan, heeft de uitvoering van dit plan geen consequenties voor de financiële middelen van de gemeente Venlo. Omdat het bestemmingsplan een beheersplan is, is het niet nodig om voor dit plan een exploitatieplan ingevolge de Wet ruimtelijke ordening te maken.

## 8 OVERLEG EN INSPRAAK

### 8.1 INSPRAAK EN VOOROVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan “Kern Hout-Blerick” heeft van 8 januari 2009 tot en met 18 februari 2009 voor inspraak ter visie gelegd. Op 12 februari heeft een inspraakavond gehouden. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan verzonden naar diverse instanties, waaronder in ieder geval het waterschap. Het verslag van inspraak en vooroverleg is te vinden in een bijlage bij deze toelichting.



## BIJLAGE 1: OVERZICHT BEDRIJVEN





## BIJLAGE 2: EINDVERSLAG INSPRAAK EN VOOROVER- LEG