

» kansen benutten

*Demografisch **evenwicht** en (sociaal-)economische **kanteling** // **balanceren** met programma // **compacte stad en dorpen** houden gezonde druk op voorzieningen // **leegstand** // **hergebruik** van gebouwen en gebieden // **tijdelijk** gebruik // van **kijkgroen** naar **functioneel groen** // verdichten én verdunnen // aandacht voor **cultuurhistorie***

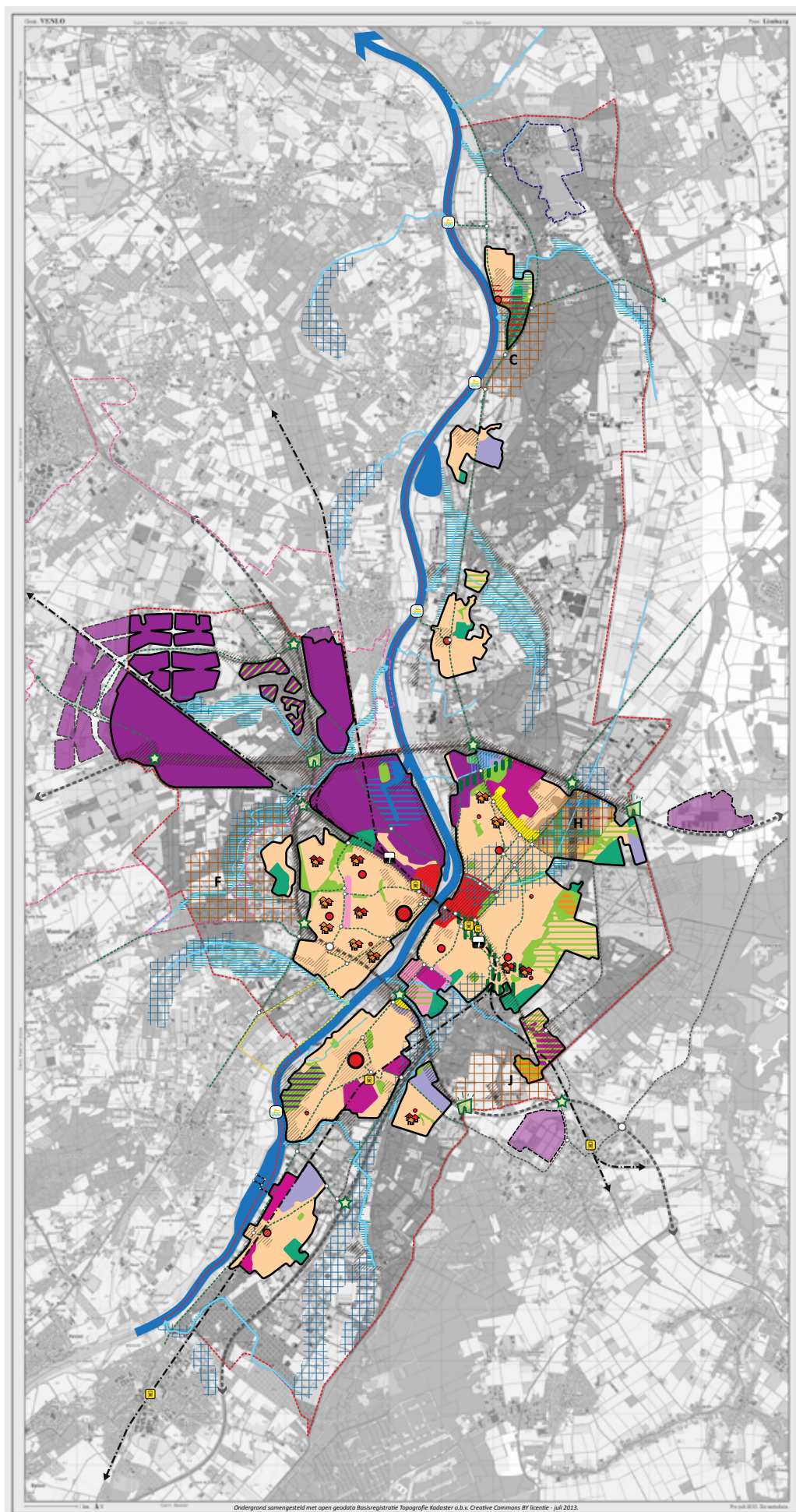
3 Ruimte in de stad

Majeure opgave

Het contrast tussen stedelijk gebied en buitengebied is sterk afgenomen. En dat is jammer. Want het vervagen van het contrast tussen stedelijk gebied en buitengebied en de steeds beperktere variatie in het landschap leveren in onze ogen een minder aantrekkelijke omgeving op. Stads- en dorpsrandzones worden steeds meer diffuse ‘rommelzones’ waar het stedelijk gebied en het buitengebied in elkaar overgaan. Waar die stadsrand minder herkenbaar is, ligt een stedenbouwkundig en/of landschappelijke opgave. Met deze visie willen we het contrast juist weer verscherpen. Stedelijk gebied en het buitengebied profiteren van elkaar. Met het versterken van het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied profiteert de gemeente van het beste van twee werelden. Door het verscherpen van de tegenstelling ontstaat immers een grotere diversiteit.

We krijgen te maken met demografische veranderingen, zoals vergrijzing en ontgroening en op termijn bevolkingskrimp⁶. Er is een duidelijke verschuiving te zien: de ruimtedruk in de stad en de dorpen neemt af, waar die in het buitengebied juist toeneemt. Dit vraagt om het maximaal benutten van de beschikbare ruimte in het bestaand stedelijk gebied en juist niet om een uitbreiding daarvan.

In het stedelijk gebied (inclusief stads- en dorpsranden) is door hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig of te creëren om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Door middel van het toevoegen van woningen in wijken (‘verdichten’) kan draagvlak behouden worden voor wijk- en buurtvoorzieningen, blijft vastgoed langer bruikbaar, worden gebieden veiliger en kan efficiënter worden omgegaan met energie en vervoer. Dit is nodig om toekomstbestendige en leefbare kernen en wijken te creëren. We willen ‘nee’ zeggen tegen ontwikkelingen die slechts leiden tot een uitbreiding van het stedelijk gebied in plaats van tot een kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied. Hiervoor moeten we alternatieven in de bestaande stad aan kunnen bieden. Daartoe hebben we als gemeente flexibele regels nodig. Met nieuwe initiatieven willen we ruimtelijke knelpunten in bestaand stedelijk gebied oplossen. Hoewel we weten dat hergebruik, herstructurering en transformatie complexer en vaak kostbaarder is dan nieuwbouw, benutten we de groeiende leegstand toch voor herontwikkeling. Extensief benutte ruimte kan worden geïntensiveerd, verouderde en verloederde bedrijventerreinen kunnen worden opgewaardeerd, gebieden met een slechte uitstraling kunnen worden gerevitaliseerd en ‘rotte plekken’ kunnen worden aangepakt. Dit betekent dat nieuw programma zal landen op bestaande bedrijventerreinen en in woongebieden. Niet meer bouwen in de wei, maar nieuwe invulling en betere benutting van bestaand stedelijk gebied. Overigens vraagt deze opgave voortdurend om afstemming tussen programma’s met omliggende gemeenten, waarbij dynamisch voorraadbeheer van de provincie Limburg uitgangspunt is.



Ruimte in stad en dorp

	contour stedelijk / dorpsgebied <i>bestaat stedelijk / dorpsgebied, tevens grens nieuwe stedelijke ontwikkelingen</i>
	benutten bestaande ruimte in stedelijk / dorpsgebied <i>(boven)regionaal bedrijventerrein</i> <i>primair voor topsectoren en/of zware milieubelastende bedrijvigheid</i>
	optimaliseren en uitbreiden nat bedrijventerrein <i>ontwikkeling i.s.m. uitbreiding barge-terminal en verbeteren bereikbaarheid industriehaven</i>
	ontwikkeling Venlo Greenpark en Greenport Campus <i>campusontwikkeling voor agrofood en logistiek i.s.m. regio's en Provincie</i>
	hergebruiken, herstructureren of transformeren bedrijventerreinen <i>nadere uitwerking in bedrijventerreinenbeleid</i>
	lokaal bedrijventerrein <i>geen uitbreiding en/of specifieke ontwikkelingen</i>
	ruimtelijk beleid Visie Stedelijke Centrum 2022 (VSC22) <i>zie vastgesteld beleidskader van mei 2012</i>
	specifieke bedrijventerrein: dienstverlening (kantoren) <i>balansgebied Noorderpoort en concentratiegebied stedelijk centrum (zie VSC22)</i>
	perifeer detailhandelscluster <i>ViaVenlo en Zuiderbrug, zie ook kaart 'Voorzieningen op maat'</i>
	woongebieden <i>accent op wonen, inzetten op sterkere mix werken (milieucategorie 1 en 2) en diensten</i>
	bijzonder woongebied <i>beschermde wonen binnen open instelling</i>
	specifiek voorzieningsgebied <i>cluster van grootschalige voorzieningen met grote verkeersaantrekkende werking</i>
	buitensport-complex <i>uitplaatsing naar buitengebied voor ontwikkeling woongebied binnen contour, niet toegestaan</i>
	agrarisch gebied binnen contour stedelijk / dorpsgebied <i>geen uitbreiding en/of specifieke ontwikkelingen</i>
	ontwikkelzone (low-profile) <i>accent bestaand kwaliteit/waarden, geen reguliere verstedelijking</i>
	ruimte voor functioneel groen <i>bestaande hoofdgroenstructuur</i> <i>balans recreatieve functie, ecologie, klimaatopgave (water vasthouden/voorkomen hittestress)</i>
	stedelijk gebied met een waardevolle groene uitstraling <i>ontwikkelingen dienen groenen identiteit te waarborgen</i>
	bijzondere parkfunctie <i>Kasteeltuinen Arcen</i>
	ontwikkelingen dragen bij aan verbeteren ecologische verbinding <i>groene 'vingers' tot diep in het stedelijk gebied</i>
	Poorten van de stad <i>versterken groene uitstraling van de gemeente</i>
	laanstructuren <i>laanbeplanting draagt bij aan groene uitstraling van Venlo</i>
	verdichten en verdunnen in bestaand stedelijk gebied <i>in stedelijk gebied liggen ruim voldoende kansen voor verdichten en verdunnen, in de maatwerk-afweging spelen demografie, vitale voorzieningenstructuur (rode bollen), nabijheid openbaar vervoer, milieumomstandigheden (bv. nabijheid hoofdinfra of emplacementen) en kansen om in te spelen op klimaatverandering een rol</i>
	woongebieden met bijzondere aandacht voor de leefbaarheid <i>bijzondere aandacht voor versterken leefbaarheid bij ontwikkelingen</i>
	speerpunt gebied (STRAK 2) <i>versterkt regulier (STRAK 2)</i>
	bijzondere ruimtelijke kwaliteit <i>cultuurhistorisch waardevol gebied</i> <i>nadere duiding van waarden in gebieden A t/m M, zie structuurvisie Bijlage IV</i>
	concentratie religieus erfgoed <i>kloosterdorp Steyl</i>
	cultuurhistorisch waardevol ensemble <i>omgeving Kasteel Arcen, binnenstad Venlo niet op kaart (zie VSC22)</i>
	ruimtelijke kwaliteit en/of identiteitsbepalende uitstraling <i>zie Welstandsnota: gebieden met een bijzonder welstandsniveau</i>
	ruimte voor water <i>beken</i> <i>tevens ecologische functie</i>
	beekdal <i>ruimte bieden aan natte natuur en waterretentie tegen verdroging en opvangen hoogwaterpieken</i>
	kwelzone (buiten het rivierbed) <i>hoge ecologische en waterhuishoudkundige waarden</i>
	(inter)nationaal wegennet
	lokaal / regionaal wegennet
	spoorwegen
	trein- / busstation / veerpont
	contour bestaand/nieuw (boven)regionaal bedrijventerrein <i>buiten gemeentegrens: Klavertje 4-gebied, Landgard (Dld) en VeNeTe (Dld)</i>
	Maas
	gemeentegrens
	contour Structuurvisie Klavertje 4-gebied
	contour Structuurvisie Laerbroeck
	contour Structuurvisie Klein Vink

Absolute prioriteit ligt bij hergebruik en -ontwikkeling van waardevol cultureel en religieus erfgoed, zoals boerderijen, fabriekspanden, kloosters en kerken. Dit doen we door soepel maar verstandig om te gaan met tijdelijk gebruik en door het ontwikkelen van beleid en regels. Functieverandering van leegstaand vastgoed moet echter niet leiden tot een verzwakking van de goed functionerende gebieden en bestaande structuren elders. Denk hierbij vooral aan de basisvoorzieningen in wijken en dorpen.

In onderstaande paragrafen gaan we verder in op de volgende opgaven: benutten van de bestaande overmaat in de stad; hergebruik, herstructurering en transformatie; en ruimte voor tijdelijk gebruik.

3.1 Benutten van de bestaande overmaat in de stad

Redenen om de bestaande overmaat in de stad optimaal te benutten zijn onder meer demografische veranderingen, milieufactoren en milieudruk, maar ook economische en sociaal-maatschappelijke aspecten en de nabijheid van geclusterde voorzieningen. We begrenzen daarom de uitbreidingsruimte van het stedelijk weefsel van stad en dorpen door er een 'contour' omheen te trekken. Hierbuiten staan we in principe geen stedelijke functies meer toe. Zo houden we druk op de stad en de dorpen. Indien de cultuurhistorische kwaliteiten van een gebied een verdere verdichting van het landschap niet toelaten of verdragen, zijn deze gebieden buiten de contour gelaten.

De contouren vormen de huidige overgangen tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dit zijn stadsrandzones waarin de overgang van bebouwd gebied naar het (open) landschap is vormgegeven. Op veel plekken rondom het stedelijk gebied is er sprake van een logische begrenzing, waar de contour gelijk loopt met infrastructuur vormt de weg of het spoor de harde grens. Er is dus geen extra ontwikkelruimte aan de buitengebiedzijde van de weg. Daarnaast gaan we terughoudend om met het verdichten van kavels grenzend aan de contour. Het toevoegen van nieuwe stedelijke functies op deze achtererven is niet toegestaan.

Op grond van de prognoses⁶ dienen tot het jaar 2022 in de gemeente Venlo nog ca. 2.000 woningen te moeten worden gebouwd. Dit is deels nieuwbouw, deels vervanging van bestaande woningen. Deze opgave zal binnen de contour moeten landen. Maar het trekken van een contour betekent niet dat alles volgebouwd kan gaan worden: ook 'groene' en 'blauwe' stedelijke functies zullen binnen de contour moeten landen. De keuze of het wenselijk is om gebieden intensiever of extensiever te benutten ('verdichten' en 'verdunnen') is steeds weer een belangenafweging. In het algemeen is verdichting mogelijk op die plekken waar de ruimte is om stedelijk programma te laten landen. Ook het toevoegen van nieuwe functies in de bestaande stedelijk omgeving kan leiden tot een verdichting. Daardoor ontstaat een grotere diversiteit. Aandachtspunt is natuurlijk de milieudruk die hiermee gepaard gaat, deze mag niet onevenredig hoog worden. Verdunnen kan op die plekken waar (incourant) vastgoed uit de voorraad moet worden genomen, woningen maar ook bedrijfstvastgoed. Verdunnen kan ook daar waar een klimaatopgave ligt (hittestress, wateropvang), of wegens een te hoge milieudruk (op basis van normen dan wel uit maatschappelijke motieven).

Gewenste ontwikkelingen

Binnen de contour zijn diverse ontwikkellocaties beschikbaar om het (woon)programma te faciliteren, daarbuiten niet meer. Het creëren van de juiste condities om te kunnen ontwikkelen binnen de contour verschillen sterk. Hergebruik, transformatie en sanering zullen altijd onderdeel van de planvorming zijn om de potentie van de locaties te kunnen benutten. Een bijzondere

positie heeft 't Ven Oost als 'ontwikkelzone - low-profile' binnen de contour. In dit deels verouderde glastuinbouwgebied is een transformatie voorzien naar een mix van wonen, kleinschalig werken en recreatie, cultuurhistorie, water, natuur en glastuinbouw. De transformatie heeft als vertrekpunt het onderliggende landschap en de bijzondere kwaliteiten van het gebied. De woningbouw heeft een landelijk karakter (max. 10 wo/ha.), van een reguliere verstedelijking is dus geen sprake.

Een ander bijzondere locatie betreft het 'Middengebied Venlo-Tegelen'. Hier zijn de ontwikkelingen gericht op het versterken van de water- en natuurwaarden en deze moeten de robuustheid hiervan te versterken. Stedelijke ontwikkelingen in dit gebied moeten ingepast worden in het groene casco en dienen voort te bouwen op bestaande stedelijke functies in het gebied. Ontwikkelruimte is voor regionaal georiënteerde gezondheidszorg, onderwijs, buitensport en het verdichten van de lintbebouwing aan de Natteweg.

In algemene zin stellen we dat initiatieven die bestaande beschikbare ruimte in stedelijk weefsel slim en optimaal benutten (intensiveren) gestimuleerd worden. Dat kunnen ook initiatieven zijn om de identiteit en structuur te versterken c.q. weer herkenbaar te maken. Functiemenging staan we overal toe; demografie, spreiding van voorzieningen en milieu(druk) bepaalt waar we verdichten. We stimuleren initiatieven die lichte bedrijvigheid binnen de woonomgeving laten landen, waarmee kwaliteit van de woonomgeving kan worden verhoogd. We willen initiatieven binnen bestaande bedrijventerreinen richten op het intensiever benutten van de beschikbare/vrijgekomen ruimte, waarbij we zoveel mogelijk aansluiten bij de maximale milieucategorieën van de bedrijventerreinen. Tevens willen we de bestaande overmaat op onze PDV-locatie benutten. Initiatieven ter verhoging van de kwaliteit van hun omgeving krijgen de ruimte. Naast



verhoging van de gebruikswaarde, moet een initiatief ook bijdragen aan de toekomst- en beleevingswaarde. Verdichten van de bestaande stad en de dorpen betekent niet per definitie alleen maar verstening. Dat geldt in het bijzonder voor de agrarische percelen binnen de contour.

Initiatieven voor de vestiging van glastuinbouwbedrijven kunnen ook worden ingezet ter benutting van de overmaat binnen bestaande stedelijke bedrijventerreinen. De beschikbare ruimte binnen Klavertje 4 zetten we primair in om de in Venlo aanwezige topsectoren maximaal te faciliteren. Voor activiteiten met een potentieel milieubelastend programma wordt allereerst met behulp van C2C-principes gezocht naar oplossingen om die belasting tegen te gaan en - indien dat niet mogelijk blijkt - pas in tweede instantie naar gebieden waar nog milieugebruiksruimte beschikbaar is. Gebieden die slechts een lage milieudruk aankunnen, transformeren we door geen milieubelastend programma toe te voegen en door 'passief' te saneren.

We willen ruimte bieden aan bedrijven die een bijdrage kunnen leveren aan de kringlooeconomie, denk hierbij aan retourlogistiek en recycling. Dit kunnen ook bedrijven zijn die op dit moment nog milieubelastend zijn.



Groen is ook van grote waarde voor het stedelijk gebied. Was in het verleden veel groen in de stad 'kijkgroen', veel ervan kan nu worden benut om water in bebouwd gebied te kunnen bergen en te laten infiltreren. Ook kan het groen een functie vervullen om temperatuurstijging (hittestress) in de stad te dempen. Voordeel is dat op die wijze het water dat de stad binnendringt weer zichtbaar wordt gemaakt. Slim gebruik van groen kan worden gecreëerd in de vorm van speelplekken (wel vraaggestuurd!) op wijk- en buurtniveau, maar bijvoorbeeld ook door stadslandbouw in de vorm van groentetuinen of 'wasteland-farming' (snippergroen gebruiken om bijvoorbeeld biomassa te planten). Het reactiveren van zieltogende kloostertuinen, historische boerderij- en landhuisbiotopen, oude boomgaarden en historische moestuinen bij monumenten zijn voorbeelden van het multifunctioneel maken van 'groen en blauw' in bestaand stedelijk gebied. Ook cultuur, sport en vrije tijd kunnen hierbij een plek krijgen. Denk daarbij aan toegankelijke sportvoorzieningen in de openbare ruimte, zoals het benutten van de recreatieve hoofdstructuur voor natuurlijke speelplekken en recreatief sporten (hardlopen, skaten, fietsen).

We zullen werken aan het definitief afronden en contrastrijker maken van de stads- en dorpsranden. Deze overgangen vormen de komende generaties vanuit het buitengebied het beeld van de stad en de dorpen. Initiatieven die invulling geven aan de 'poorten van de stad' krijgen de ruimte.

Te behouden kwaliteiten

Kwalitatief goede stads- en dorpsranden, die 'leesbaar en herkenbaar' zijn willen we behouden. Verdere verrommeling van de stad- en dorpsranden, waardoor overgangen diffuser worden en een ongewenst beeld voor langere tijd zal gaan ontstaan, zullen we tegengaan. 'Groene' en 'blauwe' structuren in de stad, zoals de hoofdgroenstructuur (parken en groensingels), willen we behouden en hier gaan we zeer terughoudend om met verdere verdichting en verstening. Ook de waardevolle groene kwaliteit van (extensief) bebouwde buurten in het bos, bosachtige omgeving en op de steilrand willen we behouden.

De contourgedachte betekent niet dat alle initiatieven ook overal kunnen landen. Demografie, milieufactoren en milieudruk, maar ook economische aspecten en nabijheid van voorzieningen (daarbij zal ook aansluiting worden gezocht met het hoofdstuk robuuste structuren) zijn bepalende factoren ten aanzien van ruimtelijke keuzes. Initiatieven die leiden tot uitholling van vitale structuren in de bestaande stad dienen voorkomen te worden; denk daarbij aan vermindering of beperkte bijdrage aan draagvlak voor voorzieningen, vermindering van kwaliteit en comfort door verdere afstand tot voorzieningen.

Als bedrijven in te lichte milieucategorieën op een bedrijventerrein zijn gevestigd, terwijl ze ook in de woonomgeving of gemengde gebieden kunnen worden ingepast, zien we dat als het niet effectief benutten van de bestaande overmaat. Toename van de milieudruk op plekken waar verdichting leidt tot onevenredige toename van deze milieudruk zullen we voorkomen. Tot slot willen we voorkomen dat rode ontwikkelingen in stedelijke groenstructuren landen en willen we voorkomen dat de overmaat niet effectief benut wordt (geen invullingen op plekken die nadrukkelijk om een andere oplossing vragen).

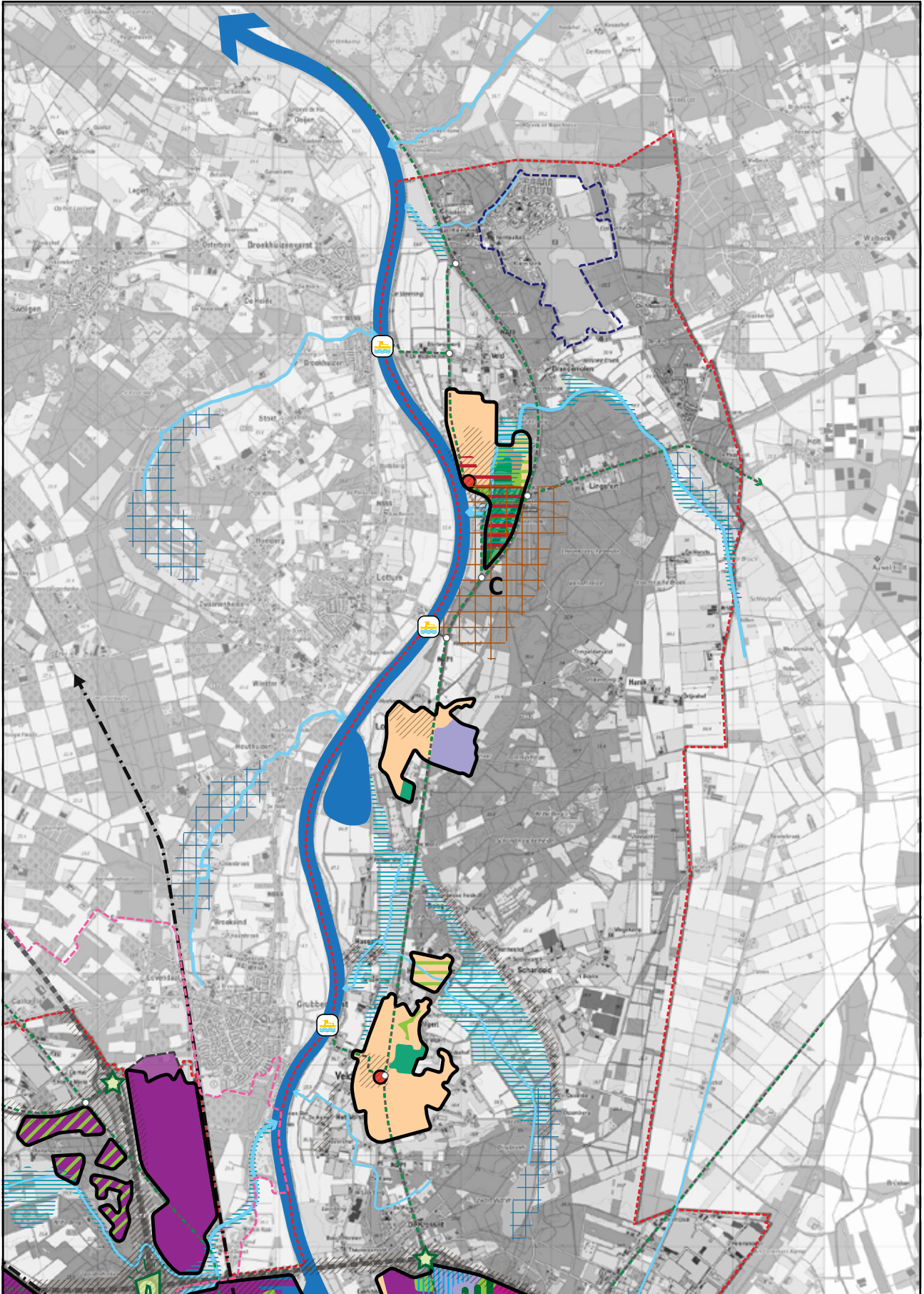
3.2 Hergebruik, herstructurering en transformatie

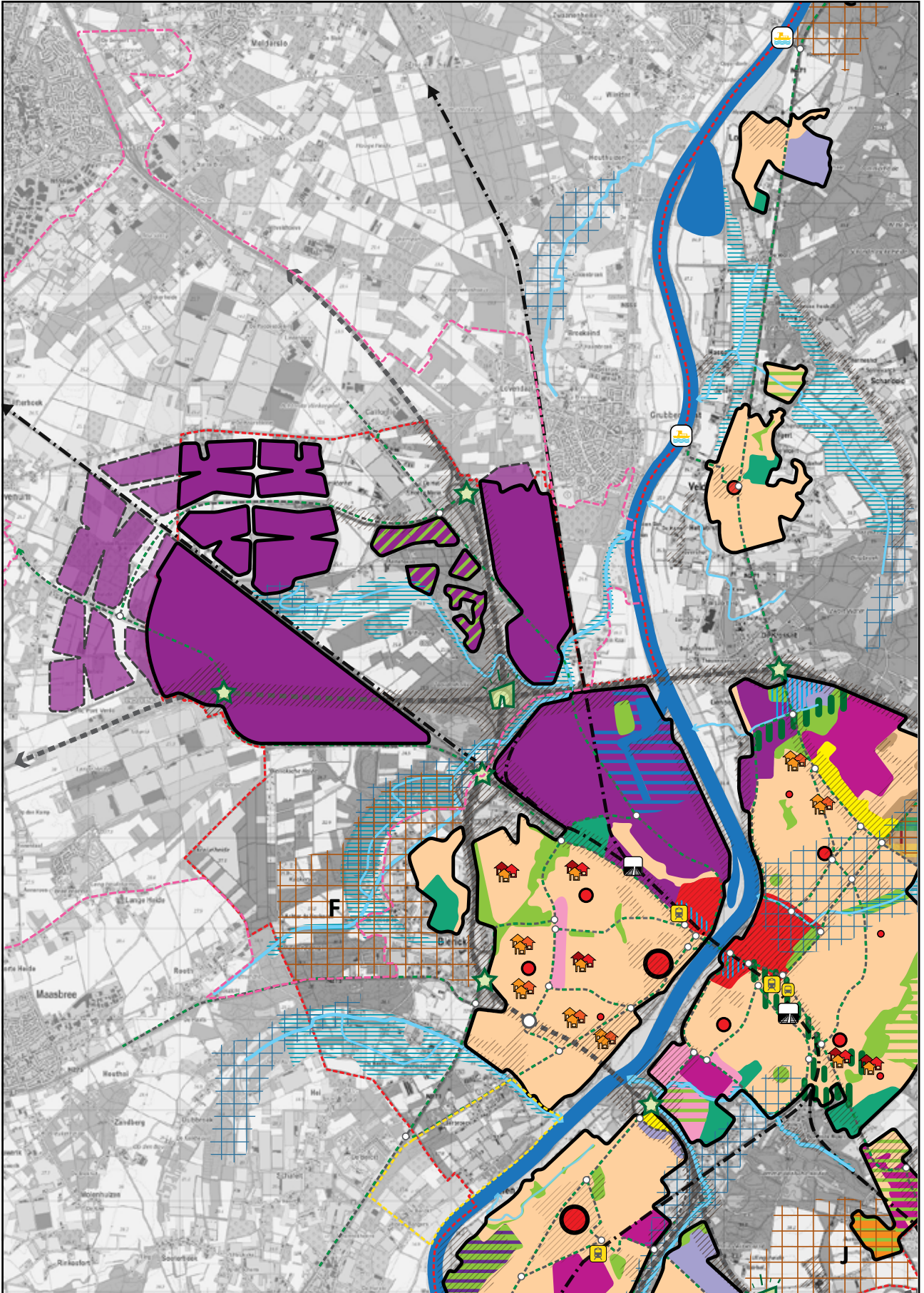
In het verleden is vaak te weinig voortgebouwd op de bestaande ruimtelijke identiteit van wijken en dorpen. Cultuurhistorische waarden (gebouwen en landschapselementen) zijn daarmee nogal eens verloren gegaan. Het is een algemene trend dat identiteit en cultuurhistorie steeds belangrijker worden voor woon- en werkmilieus. We gaan bestaande gebouwen en gebieden dan ook beschouwen als startkapitaal voor nieuwe ontwikkelingen. In feite is dit Cradle to Cradle op de schaal van de stad.

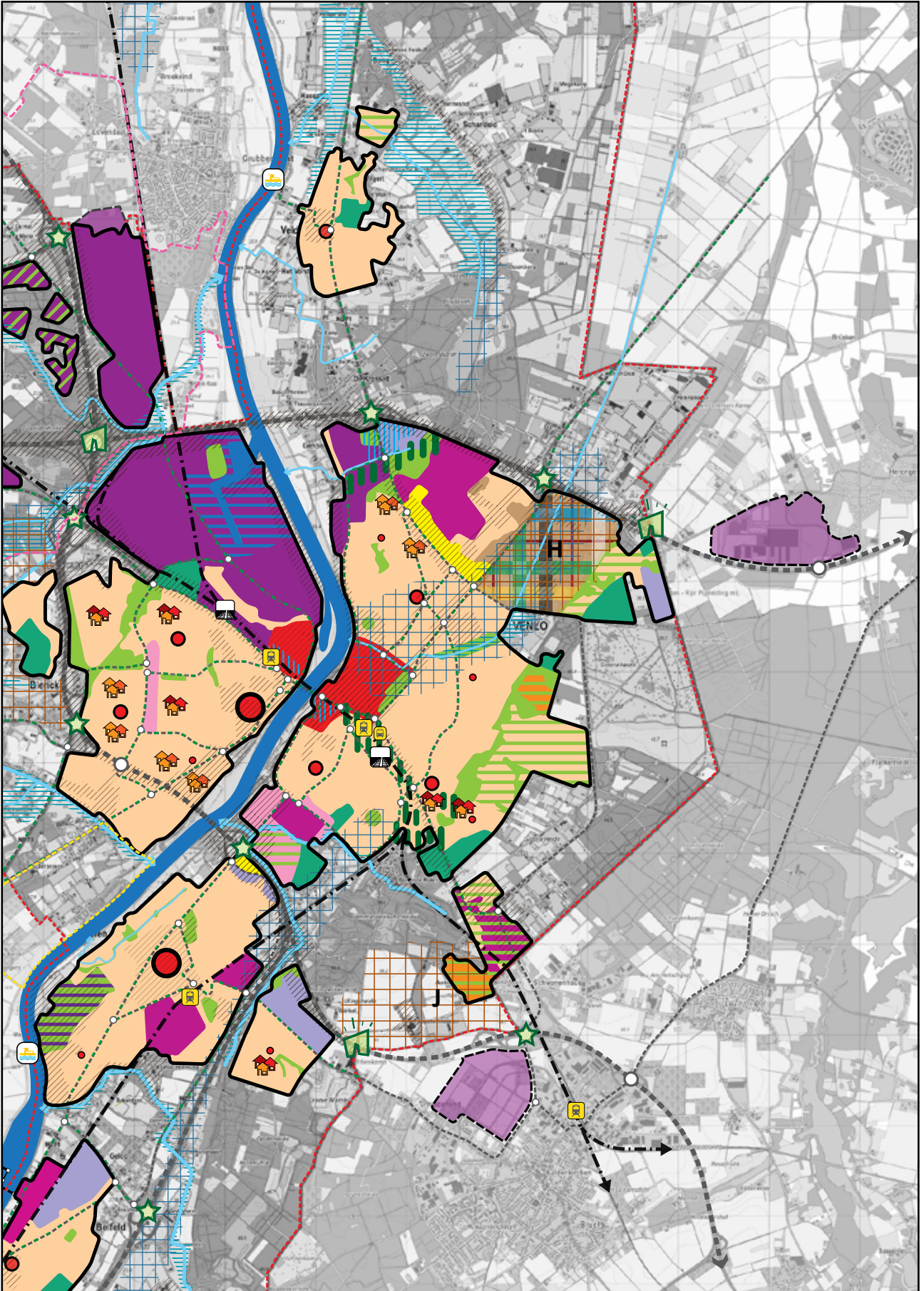
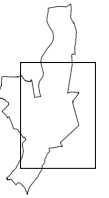
Terreinen die, bijvoorbeeld door het verlies van hun (economische) functie, in onbruik raken of gewoonweg extensief of inferieur bebouwd zijn, kan men opnieuw benutten. We kiezen dus voor hergebruik (hergebruik zelfde vastgoed, andere functie), herstructurering (herstructurering zelfde gebruik, ander vastgoed) en transformatie (transformatie ander vastgoed, ander gebruik) van bestaand vastgoed. Dit betekent dus ook het slim (her)verdelen van bestaande en nieuwe vraag naar ruimte binnen de contouren. Hierbij streven we vooral naar ontwikkelingen waarin meerdere functies kunnen worden samengevoegd, zoals woningen, werkruimten en zorgvoorzieningen.

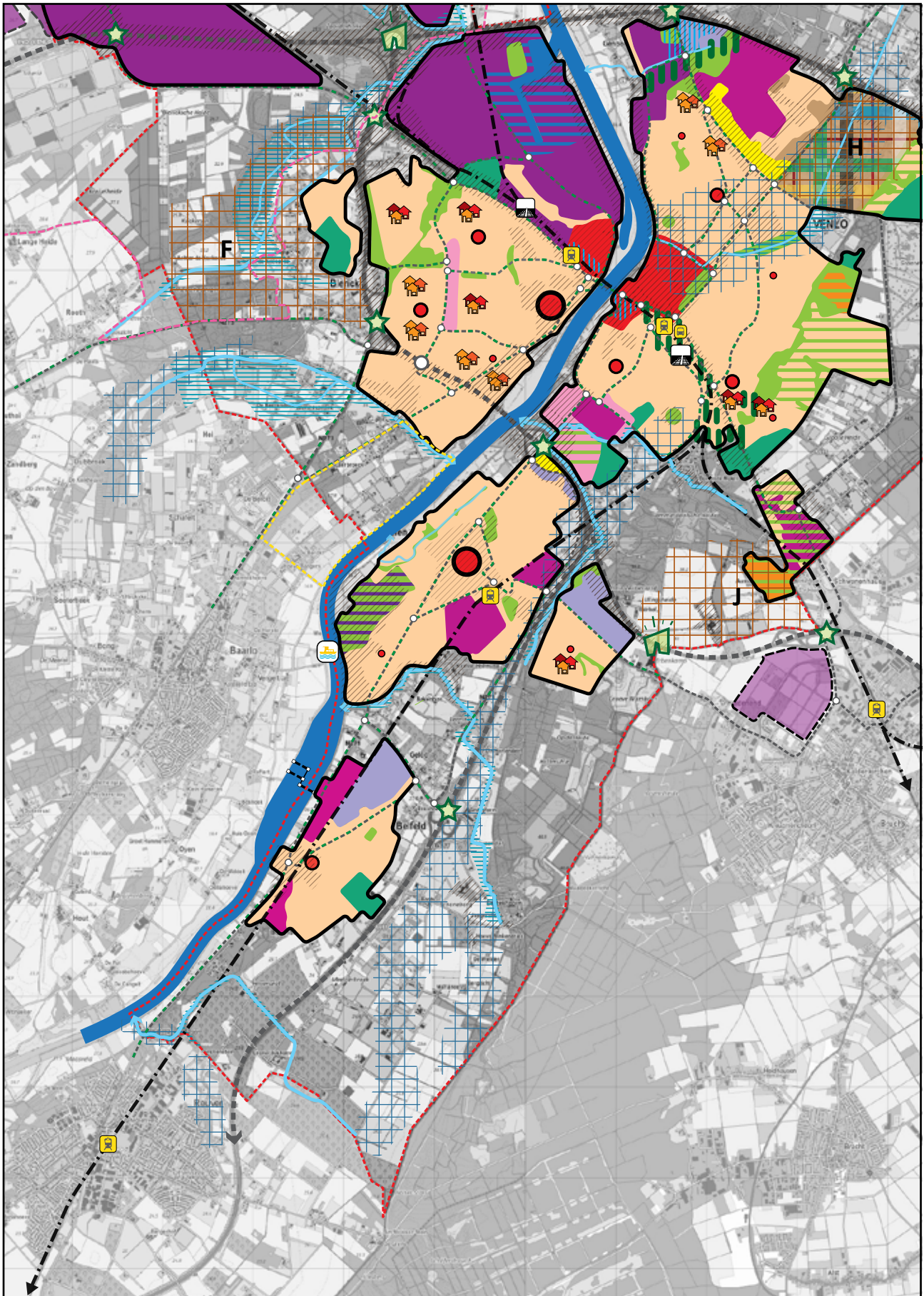
Gewenste ontwikkelingen

We creëren ruimte voor een grotere dynamiek in bestemmingsplannen, bijvoorbeeld door meer flexibiliteit in bestemmingen. Flexibel omgaan met functieverandering van vastgoed moet wor-









den doorvertaald. Initiatieven ter vergroting van de diversiteit in ruimtelijke kwaliteit en programma, uiteraard binnen de mogelijkheden van milieuregels en milieudruk, stimuleren we. Initiatieven waarbij meerdere functies in een gebouw worden samengevoegd (multifunctioneel gebruik), krijgen de ruimte, maar moeten we niet zodanig complex maken dat initiatieven onuitvoerbaar worden of het gebruik belemmeren. In bestaand vastgoed kan nog een C2C slag geslagen worden. In nieuw vastgoed zullen we stimuleren dat kansen voor C2C benut gaan worden.

Initiatieven die leiden tot diversiteit en flexibiliteit in het woningaanbod zijn wenselijk, en we zoeken daarbij aansluiting op actuele woningbehoefte-onderzoeken (demografische ontwikkelingen). Bijzondere aandacht verdient de huisvesting van (tijdelijke) arbeidsmigranten. We vinden dat deze zoveel mogelijk in de reguliere woonomgeving een (tijdelijk) thuis moet kunnen vinden, en niet uitwijken naar verblijfsrecreatieve terreinen buiten de stad.

We sturen op de ontwikkeling van initiatieven die leiden tot het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in wijken die te maken hebben met een stapeling van ruimtelijke- en sociale problematiek. We monitoren samen met onze partners in de wijken waar zich de komende jaren kansen en problemen voor gaan doen. Hierbij hanteren we een integrale en gebieds- of wijkgerichte focus. Niet alleen gericht op het wonen, maar gericht op leefbaarheid in de brede zin. Een aantal gebieden heeft hierbij prioriteit⁷.

Nagenoeg alle huidige bedrijventerreinen kennen een behoefte aan herstructurering. Milieudruk is daarbij een aandachtspunt. Mengen van woon- en werkfuncties kan indien woonfuncties de bedrijven niet beperken. Ook kan worden gekozen voor het verdichten van bedrijventerreinen door bijvoorbeeld extra bebouwingslagen toe te passen en dus geen nieuwe gronduitgifte te doen. VeNeTe⁸ zou daarbij een pilot kunnen zijn. Daarbij zouden er geen reguliere bedrijven maar wel specifieke grensgerelateerde bedrijfsactiviteiten en reguliere bedrijvigheid kunnen landen omwille van de nabijheid van Duits grondgebied.

Ten aanzien van kantoorgebonden dienstverlening is er in de bestaande voorraad nog ruimte voor hergebruik en herstructurering. Kantoren in woongebied zijn mogelijk op kleinschalig niveau, bijvoorbeeld in leegstaande winkelpanden waar parkeergelegenheid aanwezig is. De grootschalige kantoren (>500m²) zijn voorbehouden aan het stedelijk centrum op grond van de Visie Stedelijk Centrum en een zone aan de Nijmeegseweg op het bedrijventerrein Noorderpoort. Op Venlo Greenpark is een hoogwaardig bedrijventerrein en campusontwikkeling voorzien, waarbij de ontwikkeling van kantoorachtige bebouwing niet wordt uitgesloten, echter op deze locatie met een duidelijk profiel. Solitaire grootschalige kantoorgebouwen op andere locaties zijn niet toegestaan.

Te behouden kwaliteiten

Identiteitsbepalende elementen, zowel op structuurniveau als ook op objectniveau (beeldbepalende panden), maar ook paden, bomen, lanen en hoogteverschillen (cultuurhistorisch waardevolle groene elementen) willen we behouden. Dit geldt ook voor cultuurhistorisch, religieus erfgoed en archeologisch erfgoed, zowel op structuur- als op objectniveau. Hierbij hebben kerken, kloosters en kloosterterreinen prioriteit (hoge concentratie Tegelen/Steyl, herbestemming Domani en Bethanië). De Cultuurhistorische Waardenkaart en de Welstandsnota zijn hiervoor de leidraad. Flexibiliteit in bestemmingsplannen mag niet ten koste gaan van cultuurhistorische waarden.

We accepteren dat leegstand niet overal voorkomen kan worden. Leegstand kost geld en ruimte. We geven daarom prioriteit aan het voorkomen van leegstand met de meest ingrijpende effecten. Hierbij gaat het om grote negatieve effecten op de fysieke en sociale veiligheid, het ontstaan van een negatieve spiraal qua leefbaarheid en leegstand op beeldbepalende plekken ('poorten van de stad').

3.3 Ruimte voor tijdelijk gebruik

De economische situatie, maar ook de demografische trend (vergrijzing/ontgroening) heeft geleid tot extra leegstand, maar heeft vooral tot gevolg dat er veel onzekerheid heerst. Veel gebouwen en (semi)openbare ruimten komen leeg zonder duidelijkheid over een nieuwe toekomst. Ook als er plannen zijn, laat realisatie vaak op zich wachten. Het is een bewuste keuze om vastgoed niet leeg te laten staan, maar in de tussentijd zinvol te gebruiken: tijdelijk totdat het gesloopt, herontwikkeld of herbestemd wordt. Dit gebeurt met lage investeringen en soms middels ‘trial and error’, maar altijd met het doel toegevoegde waarde (maatschappelijk en/of financieel) te creëren en waardeverlies van het vastgoed te voorkomen. Tijdelijk gebruik is beter voor het gebouw, gaat verval, verloedering en onveiligheidsgevoelens tegen en de eigenaar bespaart kosten. Tijdelijke inzet van vastgoed voor bepaalde doelgroepen draagt bovendien bij aan een goede verstandhouding tussen vastgoedeigenaren en de omgeving.

Gewenste ontwikkelingen

Initiatieven van tijdelijke aard of initiatieven die een tijdelijke huisvestingsbehoefte hebben en die bijdragen aan de doelen van de stad krijgen de ruimte. Gedacht kan worden aan tijdelijk parkeren of tijdelijke natuur op braakliggende terreinen. We willen een duidelijk instrumentarium ontwikkelen om op verstandige wijze om te gaan met tijdelijk gebruik van vastgoed. Voor tijdelijk gebruik is diverse wet- en regelgeving relevant. Voorbeelden hiervan zijn onder andere de omgevingsvergunning, vrijstellingen en bestemmingswijziging. Tijdelijke initiatieven die geheel op hun plek blijken, kunnen desgewenst ook verworden tot permanente situaties. We geven prioriteit aan tijdelijke functies op plekken en locaties die bepalend zijn voor het beeld van Venlo, met een hoge toeristisch-recreatieve waarde; de gebieden met een hoge ruimtelijke kwaliteit en de gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat (zie de kaart voor de betreffende gebieden).



Te behouden kwaliteiten

Het tijdelijke karakter van initiatieven willen we koesteren. Dit moet er niet toe leiden dat er ongewenste permanente functies ontstaan. Tijdelijkheid mag uiteraard geen excuus zijn om ‘alles dan maar toe staan’. We zullen voorkomen dat lange termijn doelen niet worden gehaald en extra waakzaam zijn bij langlopende ontwikkelingsgebieden en strategische gebiedsreserveringen waar realisatie verder in de toekomst ligt. Ontwrichting van vitale voorzieningenstructuur door ongewenste concurrentie zal voorkomen worden. Milieubelastende situaties en een onevenredige aantasting van de milieukwaliteit zullen worden vermeden.