

Gemeente Venlo
Bestemmingsplan - Maaswaard -

Toelichting - Voorschriften - Plankaart



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



adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu
Venloseweg 25931 GT Tegelen
www.bro.nl

telefoon 077 373 06 01
fax 077 373 76 94
e-mail: tegelen@bro.nl

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s):	Gemeente Venlo
Titel rapport:	Bestemmingsplan Maaswaard
Rapporttype:	
Rapportnummer:	211x01145.034623_2
Datum:	11 november 2008
Concept:	20 april 2007
Voorontwerp:	mei 2007 gewijzigd voorontwerp februari 2008 , 29 mei 2008
Ontwerp:	juni 2008
Vaststelling:	november 2008
Contactpersoon opdrachtgever(s):	Loek Rooden
Projectteam BRO:	Frank Janssen, Paul Gerards, Ilse Konings
Trefwoorden:	bestemmingsplan, Venlo, Maaswaard, Venlo Centrum Zuid, kantoren, wonen, Maascorridor
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Maaswaard ter hoogte van de voormalige Nedinscoterrein.

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Doel	5
1.4 Geldende plannen	5
2. BESTAANDE SITUATIE	7
2.1 Ontstaansgeschiedenis	7
2.2 Bestaande situatie	8
3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Ruimtelijk beleid	9
3.3 Coffeeshopbeleid	15
3.4 Cultuurhistorisch beleid	16
3.5 Groenbeleid	18
3.6 Milieubeleid	20
3.7 Prostitutiebeleid	22
3.8 Sport- en recreatiebeleid	22
3.9 Verkeersbeleid	22
3.10 Volkshuisvestingsbeleid	24
3.11 Waterbeleid	26
4. RANDVOORWAARDEN/ONDERZOEK	33
4.1 Inleiding	33
4.2 Milieu	33
4.3 Kabels, leidingen en straalpaden	50
5. PLANBESCHRIJVING	51
5.1 Doelstellingen & uitgangspunten	51
5.2 Uitgelicht	52
6. JURIDISCHE ASPECTEN	61
6.1 Inleiding	61

6.2 Inleidende bepalingen	62
6.3 Bestemmingsbepalingen	63
6.4 Algemene bepalingen	67
6.5 Handhaving	69
 7. UITVOERBAARHEID	 73
 8. OVERLEG EN INSPRAAK	 75
 Bijlage	
- Waterparagraaf Grontmij d.d. 2 februari 2006	
- Beschrijving Nedinsco-complex	
- Verantwoording groepsrisico	
- Wateradvies Waterschap Peel en Maasvallei	
- Rasterkaarten Externe Veiligheid	

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Een groot gedeelte van de woningbouwtaakstelling die Venlo in het kader van het VINEX-beleid heeft, wordt in het stadsdeel Venlo Centrum Zuid gerealiseerd. De herontwikkeling van het gebied Maaswaard vormt de afronding van dit proces. Derhalve dient thans gestart te worden met het opstellen van een globaal, flexibel bestemmingsplan, waarin de voorgenomen ontwikkeling (vastgelegd in het ontwerp “Venlo Maaswaard”) juridisch wordt verankerd. Het programma heeft grotendeels nog een flexibel karakter, hetgeen betekent dat het bestemmingsplan nog voldoende rechtstreekse uitwisselingsmogelijkheden binnen het plangebied moet mogelijk maken. Beoogd wordt een globaal en flexibel eindplan met rechtstreekse bouwttels.

Het ontwerp “Venlo Maaswaard” vormt, uiteraard in gezamenlijkheid met het overige van toepassing zijnde (ruimtelijk) beleid, de leidraad voor de op te nemen ontwikkelingen. De belangrijkste uitgangspunten welke gelden voor het op te stellen bestemmingsplan “Maaswaard” zijn:

- door het bestemmingsplan dienen de ontwikkelingen zoals aangegeven in het ontwerp “Venlo Maaswaard” mogelijk gemaakt te worden;
- in het bestemmingsplan dienen goed hanteerbare, inzichtelijke en eenduidige voorschriften te worden opgenomen en het beleidskader op langere termijn (maximaal 10 jaar) te worden vastgelegd;
- in het bestemmingsplan dient voldoende flexibiliteit aanwezig te zijn om de gewenste ontwikkelingen te kunnen realiseren.

1.2 Plangebied

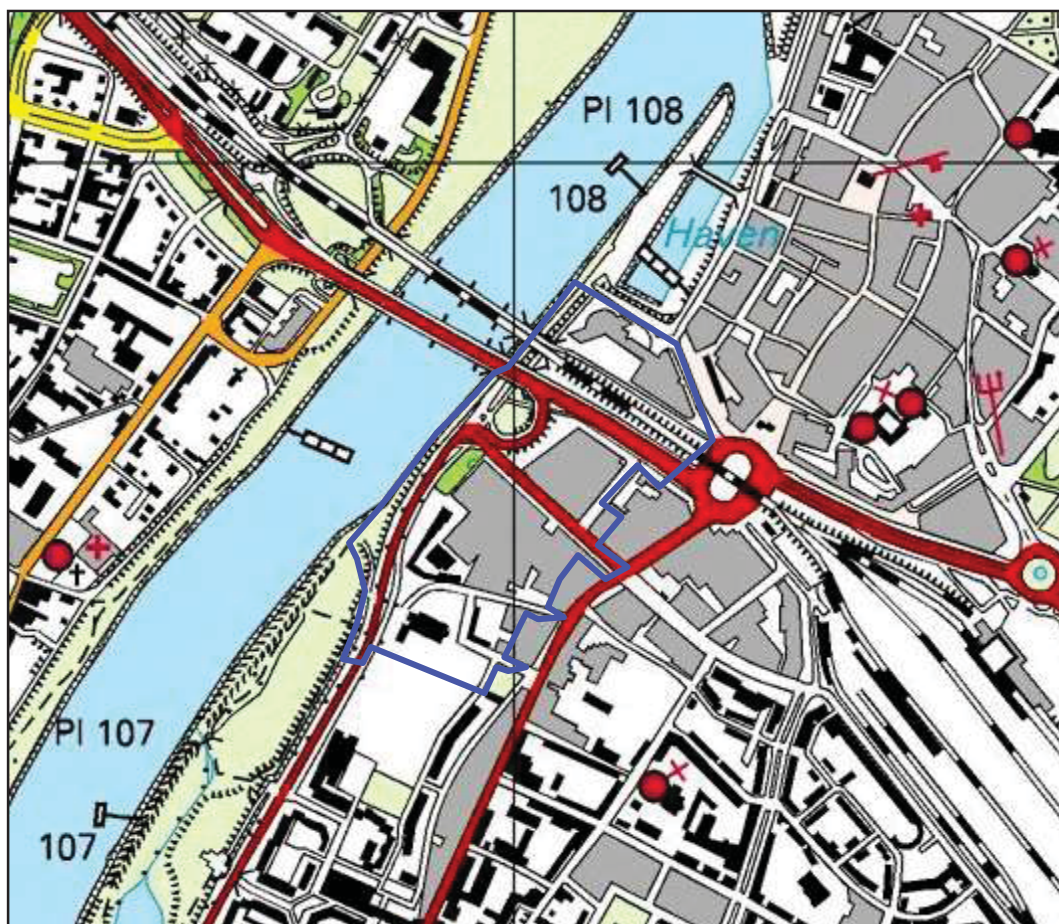
Het plangebied omvat het Nedinscoterrein en omgeving, gelegen ten zuiden van het centrum van Venlo. In afbeelding 1 is het plangebied in breder verband te zien.

Het plangebied ‘Maaswaard’ wordt in het noorden begrensd door de Prinsessesingel, aan de oostzijde ook door de Roermondsepoort. Het bestaande GAK-gebouw en de parkeergarage Roermondsepoort worden als zodanig planologisch ingepast. De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Maas en, verder naar het zuiden, de Professor Gelissensingel. De zuidelijke begrenzing ligt ter hoogte van de Walstraat en Theemsstraat. De oostelijke rand van het plangebied wordt gevormd door de bestaande (woon)bebouwing aan de Roermondsestraat. De ge-

noemde bestaande (woon)bebouwing valt buiten het plangebied. Het één en ander is weergegeven in afbeelding 2.



Afbeelding 1. Plangebied in groter verband



Afbeelding 2. Plangebied met plangrens

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

- er dient één eenduidige plangrens te worden getrokken;
- er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij bestaande bestemmingsplangrenzen, waardoor juridische niemandslandjes worden voorkomen;
- de bestaande perceels- en eigendomsgrenzen worden zoveel mogelijk gerespecteerd;
- het exploitatiegebied is maatgevend.

1.3 Doel

De doelstelling is om voor het plangebied te komen tot een actueel, uitvoerbaar en handhaafbaar planologisch-juridisch kader. Het nieuwe bestemmingsplan zal vervolgens voldoen aan de volgende kwaliteitseisen:

- overzichtelijk en goed bruikbaar in de praktijk;
- handhaafbaar;
- uniform wat betreft definities en opmaak, conform het 'Handboek actualisering bestemmingsplannen Gemeente Venlo, versie 5 d.d. 11 april 2007';
- het plan is digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar en voldoet aan de IMRO-standaard.

Het bestemmingsplan Maaswaard moet dienen als planologisch-juridisch kader waarbinnen de ontwikkelingen zoals die in het stedenbouwkundig ontwerp zijn aangegeven mogelijk kunnen worden gemaakt.

1.4 Geldende plannen

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

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Hagerhof-West	22-06-1977	30-01-1978
Centrum Zuid	27-04-1994	15-11-1994

Tabel 1. Overzicht geldende bestemmingsplannen

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige situatie. Hierbij wordt eveneens aandacht geschonken aan de recente ontstaansgeschiedenis van het plangebied.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

In 1921 werd aan de Molensingel ten zuiden van het stadscentrum de Nederlandse Instrumentencompagnie (Nedinsco) gesticht¹. Nedinsco startte in een bestaand bedrijfspand, vervolgens werden in de loop van de jaren twintig vijf grote uitbreidingen in moderne stijl gerealiseerd. Vooral de in 1929/1930 gebouwde nieuwe vleugel is van belang, aangezien in die uitbreiding een opvallende toren werd gebouwd. Deze bijzondere constructie diende voor het afstellen van optische instrumenten, zoals duikbootperiscopen, die vanuit de grotendeels uit glas bestaande toren konden worden uitgetoond en afgesteld op de fabrieksschoorstenen en kerktorens in Tegelen. Het pand is tegenwoordig aangemerkt als Rijksmonument.



Afbeelding 3. Plangebied anno 1930

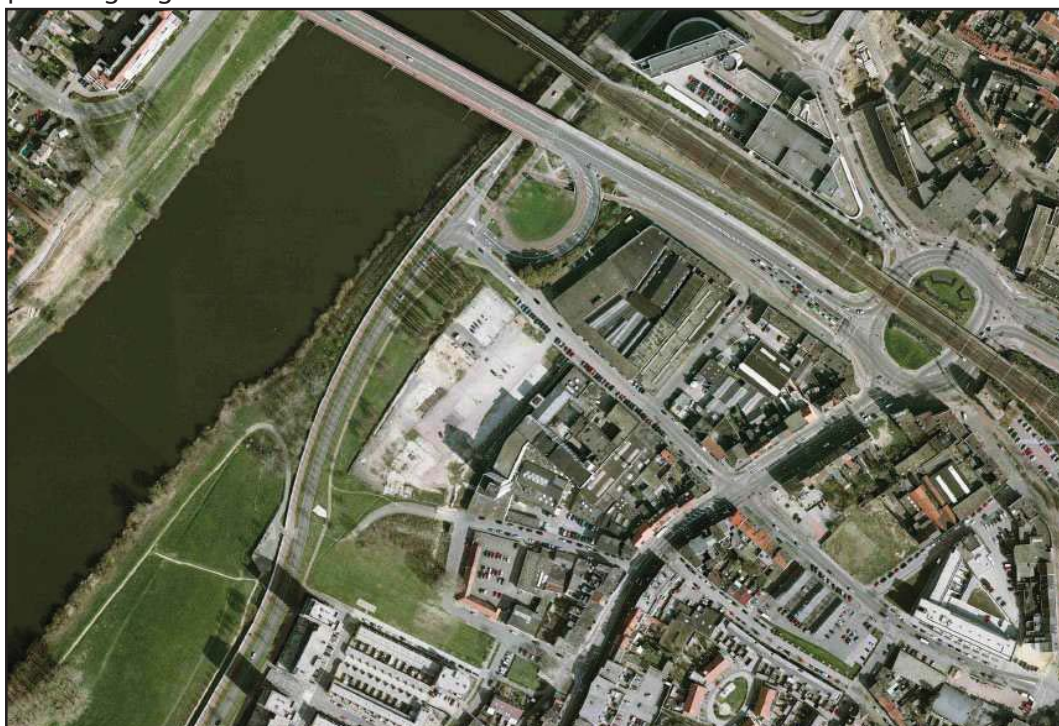
In de jaren '30 is een spoorlijntje van het station naast de haven aangelegd. Op het terrein tussen Nedinsco en de Maas vestigde zich de houthandel Van Gasselt. Aan de

¹ bron: Venlo Van boven bekeken, 1924-1977

overzijde van de Molensingel bevonden zich gebouwen van de Coöperatieve Venlosche Veilingvereniging.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat met name uit een aantal voormalige bedrijfsgebouwen en infrastructuur. Een aantal belangrijke ontsluitingswegen, zoals de Eindhovensweg, inclusief afrit vanaf de brug en de Professor Gelissensingel zijn gelegen binnen het plangebied. Een deel van de voormalige bedrijfsterreinen is in gebruik als tijdelijke parkeergelegenheid en evenemententerrein.



Afbeelding 4. Luchtfoto plangebied

Een deel van de voormalige bedrijfsgebouwen van Nedinsco, waaronder de karakteristieke hoogbouw, is nog steeds aanwezig in het plangebied. Dit is te zien op de bovenstaande luchtfoto. Naast de verhardingen in het plangebied is een beperkt deel van de oever van de Maas gelegen binnen het plangebied.

3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de verschillende relevante beleidsaspecten aan de orde welke vanuit de diverse overheden van toepassing zijn op het plangebied.

3.2 Ruimtelijk beleid

A. Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex) [1993]

In de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra heeft het rijk locaties aangewezen waar de uitbreiding van steden gerealiseerd dient te worden. Een derde deel van de uitbreiding wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd.

In nauw overleg tussen de gemeente Venlo en het ministerie van VROM is herstructurering en ontwikkeling van Venlo Centrum Zuid vertaald in een VINEX-opgave. De ontwikkeling van Maaswaard is een onderdeel van Venlo Centrum Zuid en derhalve voortgekomen uit het beleid zoals verwoord in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra.

B. Nota Ruimte [2004]

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

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

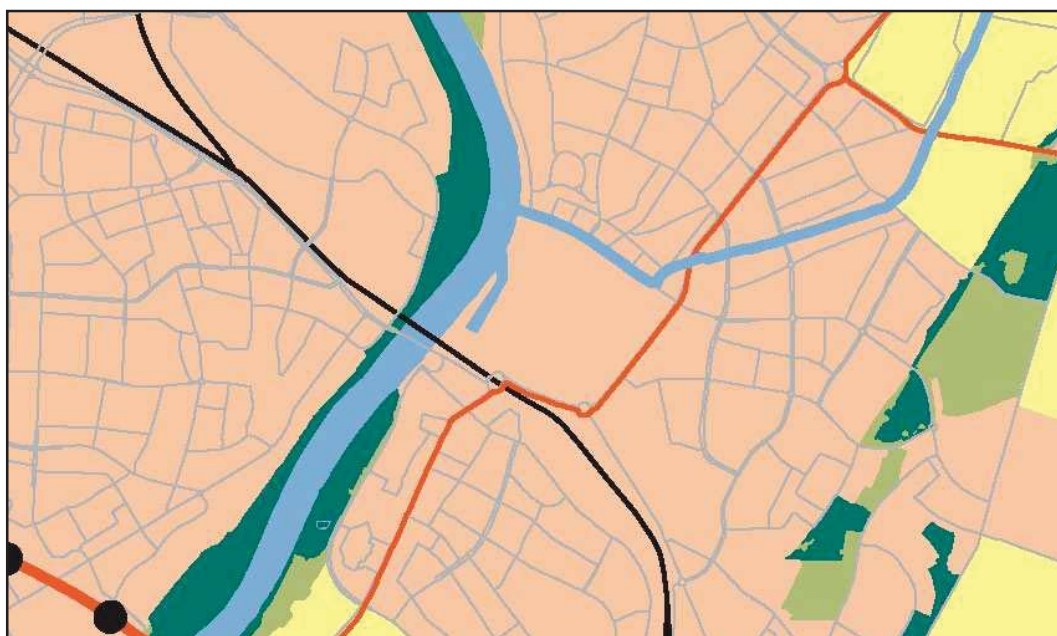
Met betrekking tot het economisch locatiebeleid van het rijk wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat elke regio vestigingsmogelijkheden dient te bieden voor bedrijven en voorzieningen, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van steden en dorpen. Daarbij moet voor ieder bedrijf een goede plaats worden geboden. Wat een 'goede' plaats is, kunnen provincies en WGR-plusregio's het beste

zelf bepalen. Het rijk beperkt zich tot het aanreiken van een aantal regels die betrekking hebben op de gewenste basiskwaliteit. Zo hecht het kabinet eraan dat wonen en werken zoveel mogelijk vermengd worden. Ook moet gezorgd worden voor plekken waar bedrijven en voorzieningen zich kunnen vestigen die om redenen van veiligheid of hinder niet in centra of wijken passen. Verder moet aan bedrijven en voorzieningen met omvangrijke vervoersstromen ruimte worden geboden op plekken met een goede aansluiting op verschillende soorten vervoer.

De onderhavige ontwikkeling vindt plaats op een inbreidingslocatie in de nabijheid van diverse infrastructuur (spoor, wegen). Hiermee wordt voldaan aan de ruimtelijke uitgangspunten uit de Nota Ruimte.

C. Provinciaal Omgevingsplan Limburg [2006]

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



Afbeelding 5. Uitsnede POL-kaart Perspectieven

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

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied negen perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Voor het projectgebied geldt, zoals ook blijkt uit afbeelding 5, het perspectief 'stedelijke bebouwing':

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

Het onderhavige plan vindt aan de rand van het centrum van Venlo plaats, op een inbreidingslocatie. Omdat sprake is van intensivering van functies, binnen bestaand stedelijk gebied, is het project in overeenstemming met het ruimtelijk beleid zoals verwoord in het POL2006.

Wonen

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

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

Het onderhavige plan wordt ontwikkeld binnen bestaand stedelijk gebied op een herstructureringslocatie en is hiermee conform het provinciaal beleid.

Groene waarden

Volgens de POL-kaart 'Groene waarden' komen in het plangebied geen waardevolle groene elementen voor, met uitzondering van de uiterwaarden van de Maas. Het groen in het overig deel van het plangebied bestaat uit structurerend stedelijk groen.

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

In het plangebied is alleen een deel van de uiterwaard van de Maas in de POL-herziening aangeduid als onderdeel van de POG.

Blauwe waarden

Uit de 'Blauwe waardenkaart' (behorende bij het POL) is af te lezen dat in het plangebied, met uitzondering van de Maas, geen bijzondere blauwe waarden voorkomen.

Kristallen waarden

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

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

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

en delen van Zuid-Limburg zijn uitgewerkt in het Beleidskader Diepe boringen en onttrekkingen (2006).

Contourenbeleid

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

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

Bedrijvigheid

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

- Centraal Stedelijke gebieden. Dit zijn gebieden die gekenmerkt worden door intensief gebruik. Er zijn zowel kantoren als detailhandel en leisure te vinden, aangevuld met een breed scala aan andere bedrijvigheid en bewoning. Binnen het centraal stedelijk gebied kan een verfijning aangebracht worden in:
 - stadscentrum
 - (binnenstedelijke) randzone
 - stationsomgeving.

Maaswaard kan gezien worden als een sterk gemengd gebied dat gelegen is binnen de (binnenstedelijke) randzone. Binnen het gebied geldt een voorkeursmilieu voor kleine/middelgrote kantoren zonder baliefunctie. Aan dit voorkeursmilieu wordt met de beoogde vestiging van het stadskantoor niet geheel voldaan. Voor het overige is het plan Maaswaard wel conform de provinciale uitgangspunten.

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

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

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

Voor het projectgebied gelden met name de eerste twee wensbeelden. Een belangrijk onderdeel van het wensbeeld 'Stad voor jong en oud' is de visie 'leefbare wijken'. Hierin is aangegeven dat de leefbaarheid op peil dient te blijven, ondermeer door herstructurering van bestaande bebouwing.

In het wensbeeld 'duurzame stad' wordt ondermeer ingegaan op de visie 'levendige en plezierige stad'. In deze visie komt naar voren dat ingezet moet worden op het terugdringen van leegstand in centrumgebieden, onder andere door het geschikt maken voor nieuwe functies. Tevens wordt in de visie 'stad aan de Maas' aangegeven dat plannen gemaakt dienen te worden die rekening houden met de overstromingsrisico's van de Maas, maar ook inspringen op de ecologische betekenis en potenties van de Maas.

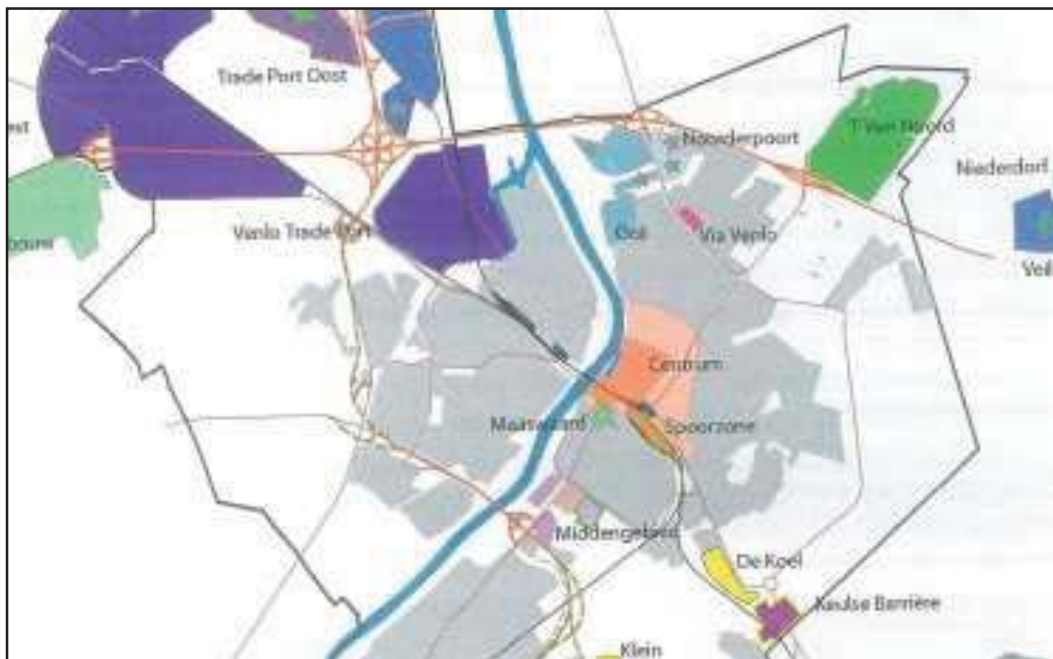
Voor beide wensbeelden geldt dat de realisatie van het onderhavige plan past binnen de doelstellingen en visies.

E. Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 [2005]

Door de gemeente Venlo is de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 opgesteld (vastgesteld 28 september 2005). Deze visie is het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, op basis van een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociaal culturele waarden van de gemeente Venlo. De Structuurvisie is daarmee het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen in Venlo. De doelstellingen in de visie hebben betrekking op drie thema's, namelijk 'Centrumstad in een grenzenloze regio', 'Leefbare stad' en 'Stad in het Maasdal'. Om de gewenste doelstellingen te kunnen realiseren wordt in de Structuurvisie gekozen voor een structuurconcept dat uitgaat van het handhaven van de afzonderlijke woon- en werkkernen in een stedelijk netwerk, gescheiden door groene zones met een hoge ecologische en recreatieve waarde.

In de Ruimtelijke Structuurvisie is Maaswaard als ontwikkelingslocatie aangewezen (zie afbeelding 6), waar een woongebied en kantorenlocatie ontwikkeld dient te worden.

De onderhavige ontwikkeling past hiermee in de Ruimtelijke Structuurvisie.



Afbeelding 6. Uitsnede Ruimtelijke Structuurvisie

3.3 Coffeeshopbeleid

Om de overlast van de handel in en het gebruik van drugs te voorkomen en te bestrijden voert het gemeentebestuur van Venlo een strak beleid. Onderdeel van dit beleid is dat in de gemeente Venlo een maximum aantal van vijf coffeeshops wordt toegelaten. In deze shops wordt het verhandelen van geringe hoeveelheden soft-drugs (cannabis) gedoogd, mits wordt voldaan aan een aantal strikte voorschriften. Deze voorschriften, welke zijn gebaseerd op landelijke strafvervolgingsrichtlijnen, 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 plan 'Maaswaard' worden geen coffeeshops mogelijk gemaakt. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met het coffeeshopbeleid van de gemeente Venlo.

3.4 Cultuurhistorisch beleid

A. Voortbouwen op Venlo's Verleden. Beleidsnota Cultuurhistorie

Het motto van het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Venlo (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2007) luidt: 'Voortbouwen op Venlo's Verleden'. Het begrip cultuurhistorie is een verzamelnaam voor archeologie, historisch cultuurlandschap en gebouwde monumenten samen. Voor een goed begrip van de cultuurhistorische betekenis van ruimtelijke dragers is het van belang de sporen op de juiste waarde te schatten. Niet alleen is de 'genius loci' (letterlijk: geest van de plaats) voor bewoners een wenselijk onderdeel van de leefomgeving, er gaat ook een toeristische en economische zuigkracht van uit. Cultuurhistorie is voor Venlo daarom van levensbelang: voor de duurzaamheid en identiteit van de stad, de stedelijke economie, het veelzijdige karakter en de leefbaarheid.

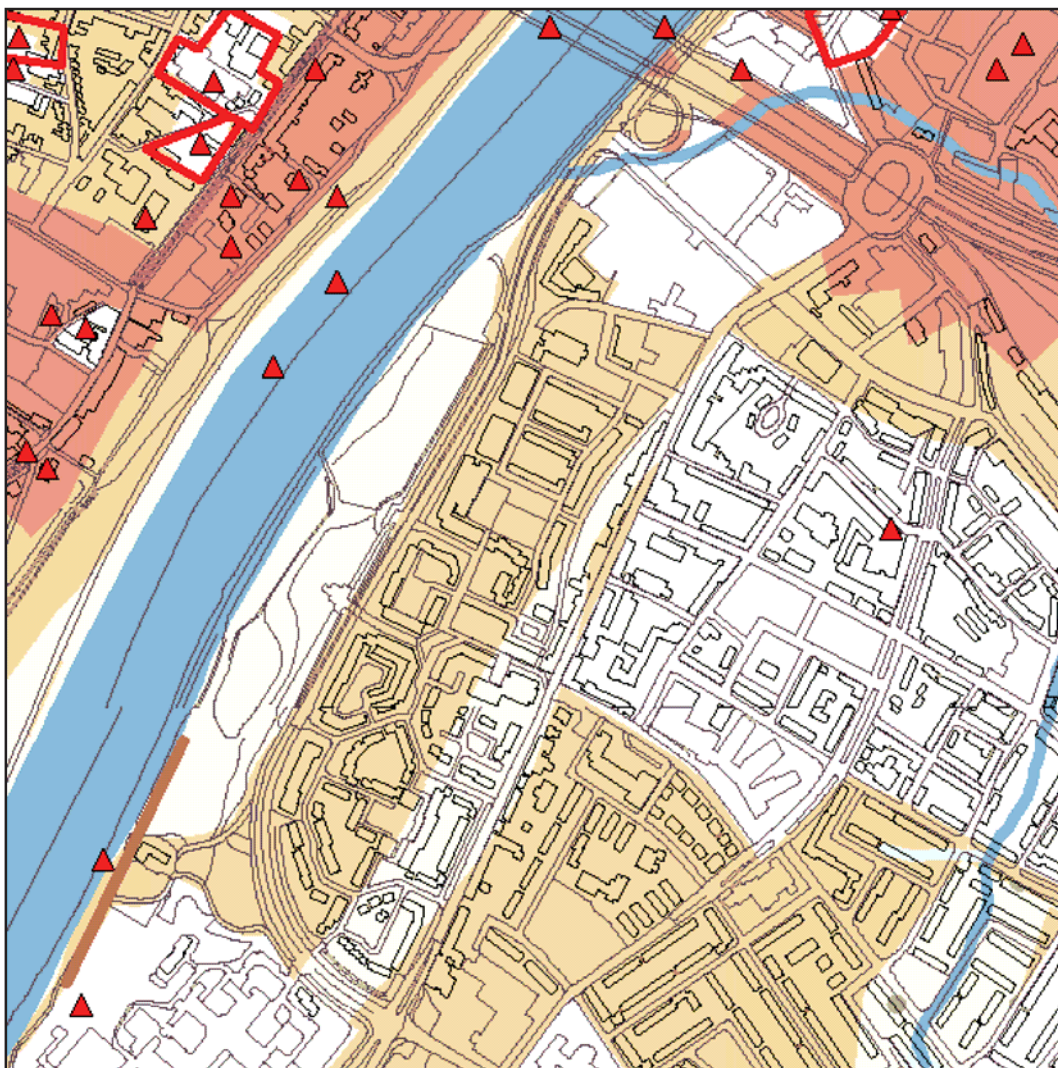
Maatschappelijke en economische ontwikkelingen in relatie tot stedelijke vernieuwing en herbestemming zijn in Venlo meer dan ooit actueel. Dit vraagt om visie en strategie ten aanzien van de omgang met cultuurhistorische waarden in de gemeente. Het belang hiervan wordt onderkend in de Visie Venlo 2030, getuige het streven naar behoud van boven- en ondergrondse waarden, versterking van de zichtbaarheid en het gebruik van het verleden, educatie en een tijdige inbreng in ruimtelijke planvorming.

Venlo kent door de ruimtelijke dynamiek van de stad en de uiteenlopende achtergrond van de stadsdelen Belfeld, Tegelen, Venlo en Blerick een grote verscheidenheid aan erfgoed uit diverse periodes. Op 1 januari 2007 telde de gemeente Venlo 192 rijksmonumenten en 168 gemeentelijke monumenten. Bovendien blijkt het aantal panden met een middeleeuwse oorsprong in de binnenstad groter dan aanvankelijk werd gedacht. Ook herbergt het gemeentelijke grondgebied een groot aantal archeologische waarden, waaronder een aantal zeer belangrijke terreinen en elementen.

De strategische positie van grensstad aan de Maas in een karaktersitiek landschap biedt een uitgelezen kans de potenties van deze waarden te benutten.

Het motto 'Voortbouwen op Venlo's verleden' hangt samen met het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling' uit de rijksnota Belvedere. Gestreefd wordt naar meer integraliteit en een sterker 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. Dit wordt bereikt door:

- Onderzoeken en in kaart brengen van cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren ten behoeve van de borging van de cultuurhistorische samenhang in bestemmingsplannen en overig ruimtelijk beleid.
- Een actieve rol in het vermarkten van Venlo als duurzame en attractieve stad. Onderzoek heeft uitgewezen dat van de zichtbaarheid van het verleden en de eigen identiteit van een stad een economisch aantrekkende werking uitgaat.



Afbeelding 7. Uitsnede Archeologische beleidskaart

In de Nota Cultuurhistorie is voor de periode 2007-2011 een aantal beleidsdoelen gesteld voor het gebouwde erfgoed, het cultuurlandschap en archeologie. Voor het bestemmingsplan zijn van belang, afhankelijk van aard plangebied, de uitwerking en 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 be-

leid, het zichtbaar maken van het verleden in ontwikkelingsprojecten en de groeiende aandacht voor de naoorlogse periode en cultuurlandschappelijke waarden. Meer dan voorheen het geval was zal het monumentenbeleid sturend zijn in de ruimtelijke planvorming.

Voor Maaswaard geldt dat, gezien de gedeeltelijke ligging in een gebied met hoge en middenhoge archeologische waarde (Archeologische Beleidskaart, vastgesteld 26 september 2007), een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Verwezen wordt hiervoor naar hoofdstuk 4.

3.5 Groenbeleid

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

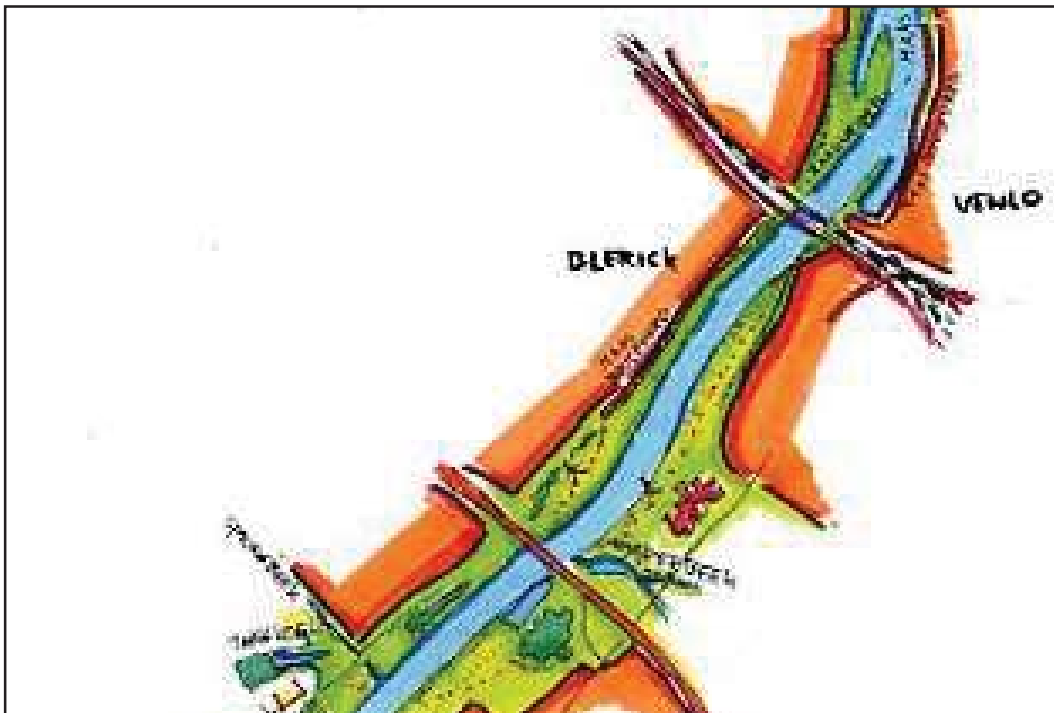
Het Stimuleringsplan voor het Noordelijk Maasdal is een beschrijving van de na te streven natuur, bos en landschapsdoelen voor het gebied Noordelijk Maasdal. Het plan dient tevens als Natuurgebieds-, Beheersgebieds- en Landschapsgebiedsplan in het kader van de Subsidieregeling Natuurbeheer 2000 en de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

B. Integrale Natuurvisie regio Venlo [2005]

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

De Integrale Natuurvisie heeft een aantal functies:

- Leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen van natuur in samenhang met andere functies;
- Basis voor plannen om de gewenste ecologische structuur te kunnen realiseren
- Basis voor acceptatie van geplande ingrepen (maatschappelijk en natuurwetenschappelijk);
- Basis voor eventuele natuurcompensatieplannen als gevolg van ruimtelijke ingrepen
- Toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, vervoer, landbouw en waterbeheer;
- Bouwsteen voor de ruimtelijk structuurvisie en het beleidsprogramma Venlo: Natuurlijk aan de Maas.



Afbeelding 8. Streefbeeld Natuurvisie plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het streefbeeld 'Maascorridor' dat gebaseerd is op het Maascorridorproject (zie subparagraaf C). In afbeelding 8 is het streefbeeld weergegeven.

In het streefbeeld 'Maascorridor' vormt de Maascorridor een groen, blauwe slinger door het landschap. De Maas en haar zijbeken vormen de basis voor deze slinger die loopt van Broekhuizen tot en met Belfeld. Door weerdverlaging en weerdvergroting heeft de Maas weer de ruimte waardoor het risico van overstromingen aanzienlijk wordt verkleind. De natuur profiteert hiervan. De uiterwaarden in de Maascorridor vormen een noord zuid gericht groen lint, een ecologische verbinding die grotere gebieden (al dan niet via beken) met elkaar verbindt. De uiterwaarden worden beheerd met grote grazers en schapen. Een netwerk van recreatieve routes en recreatieve voorzieningen in de Maascorridor maakt het gebied tot een zeer aantrekkelijk uitloophet gebied voor mensen uit Venlo, maar ook voor mensen uit een veel groter gebied.

Maatregelen

- Weerdverlaging, weerdverbreding met het oog op vergroting van de rivierveiligheid;
- Natuurontwikkeling in de uiterwaarden;

- Beheer door middel van grote grazers en schapen;
- Aanleg van fiets / wandelpaden zodat er een doorgaande verbinding is door de gehele Maascorridor;
- Koppeling van bestaande recreatieve netwerken aan het Maascorridor netwerk;
- Veiligheid, Natuur, Recreatie, en gezicht naar de Maas.

De uiterwaarden van de Maas die binnen het plangebied gelegen zijn, worden ontwikkeld conform het bovenstaande streefbeeld.

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

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

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

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

Het plangebied is gelegen ten noorden van het project 'Gelissensingel'. Het project 'Gelissensingel' betreft de verbinding van het stadspark aan de Professor Gelissensingel met de natuurgebieden op de Tegelse Maasoever.

Hoewel het plangebied niet gelegen is binnen dit project, kan de ontwikkeling van het plangebied, en dan met name de natuurontwikkeling in de uiterwaarden bijdragen aan de realisatie van de doelstellingen van het Maascorridorproject.

3.6 Milieubeleid

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

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

1. De versterking van de sociaal-economische vitaliteit van het landelijk gebied (versterking van landbouw en recreatie, en van wonen, werken en leefbaarheid);
2. De verbetering van de omgevingskwaliteit (natuur, landschap, water, ammoniak, stank);

3. De vermindering van de veterinaire kwetsbaarheid (met name de aanleg van varkensvrije zones).

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

- Landbouwontwikkelingsgebied;
- Verwevingsgebied;
- Extensiveringsgebied.

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

B. Klimaatbeleid

Het Klimaatbeleid draait om reductie van CO₂-uitstoot door energiebesparing en benutting van energiebronnen. Met de ondertekening van het BANS-klimaatconvenant hebben de gemeenten, en dus ook Venlo, zich gecommitteerd aan de doelstellingen uit het Kyoto-protocol en het Rijksbeleid. Deze doelstelling is overgenomen in het Venlose klimaatbeleid:

- 6% afname van de CO₂ uitstoot ten opzichte van de uitstoot in 1990.
- 10% van het totale energieverbruik in de gemeente is in 2020 afkomstig van duurzame bronnen, met als tussendoel 5% in 2010.

Daarbij heeft Venlo de ambitie dat in 2015 de gemeentelijke organisatie klimaat-neutraal is, en in 2030 sprake is van een klimaatneutrale gemeente. Om de ambitie te verwezenlijken wordt een plan van aanpak opgesteld.

Als uitwerking van het klimaatbeleid is in 2004 het Uitvoeringsprogramma Klimaat-beleid 2004-2007 opgesteld. Hierin wordt de organisatorische inbedding van het klimaat uiteengezet en zijn thematisch (bijvoorbeeld woningbouw, bedrijven, ver-keer en vervoer et cetera).

Maaswaard wordt een aantal maal concreet bij de projectbeschrijvingen benoemd. Het betreft hier de energieprestatie van Maaswaard en de energieaspecten bij de bouw van het nieuwe stadskantoor. Voor Maaswaard geldt een EPL-ambitie van minimaal 7,0. Voor het stadskantoor geldt de ambitie voor een betere energiepres-tatie dan de wettelijke normen voor utiliteitsbouw. Dit toont het goede voorbeeld in het klimaatbeleid, door het realiseren van een EPC verlaging van 8-12%.

3.7 Prostitutiebeleid

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

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

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

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

3.8 Sport- en recreatiebeleid

Aangezien geen sportief-recreatieve voorzieningen gerealiseerd worden binnen het plangebied, is het sport- en recreatiebeleid van de gemeente Venlo niet van toepassing op het plangebied.

3.9 Verkeersbeleid

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

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

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

- mobiliteit staat ten dienste van de economische, ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke ontwikkeling van de stad en regio;
- geen sturende beïnvloeding van de mobiliteit naar omvang, waarbij alle modaliteiten (auto, fiets, voetganger en openbaar vervoer) van gelijkwaardig belang zijn;

- het aanbieden van kwalitatief hoogwaardige alternatieven voor alle modaliteiten;
- het realiseren van een uitgebalanceerde wegencategorisering die voldoet aan de inrichtingseisen en waarbij een goede, vlotte, veilige doorstroming op de hoofdwegen² mogelijk is én waarbij een goede kwaliteit van leefbaarheid en veiligheid wordt bereikt;
- de zorg voor parkeermogelijkheden in de verblijfsgebieden en in de centra door evenwicht in vraag en aanbod van straatparkeren en parkeergarages met behulp van het parkeerregime (vrij, betaald, vergunning) en, waar relevant, het juiste tarief;
- de verkeersonveiligheid voortvarend aanpakken door het oplossen van de meest onveilige situaties en een goede inrichting van de wegen en straten;
- het realiseren van een volwaardig netwerk van hoogwaardige fietsroutes met onderscheid in onder meer een fietsruggengraat en primaire fietsroutes;
- het aanbieden van een goed openbaar vervoerssysteem;
- het realiseren van goede faciliteiten voor het goederenvervoer, waaronder een vlotte doorstroming op autosnelwegen;
- het uitvoeren van een geïntegreerde aanpak van infrastructuur en gedragsbeïnvloeding door middel van educatie, voorlichting, handhaving en samenwerking.

Voor het plangebied geldt dat een grootschalige infrastructurele wijzing zal optreden, door de wijziging van de afrit van de stadsbrug en herinrichting van het plangebied (met daarin onder andere de Prof. Gelissensingel). De doorstroomfunctie van de hoofdwegen in het plangebied blijft evenwel ook in de nieuwe situatie gehandhaafd.

B. Gemeentelijk parkeerbeleid

Het parkeerbeleid wordt geëffectueerd door uitvoering van diverse maatregelen: spreiding en aantal parkeerplaatsen, tariefstelling op straat en in garages, het abonnementen- en ontheffingssysteem en de parkeernormen die worden gehanteerd. De daadwerkelijke uitwerking is altijd maatwerk en dient in overleg met belanghebbenden plaats te vinden. Er is behoefte aan bundeling en uniformiteit vanuit het oogpunt van een effectief beheer en klantvriendelijkheid.

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

Parkeren en stallen

De beschikbare parkeercapaciteit dient optimaal te worden benut. Dit komt de leefbaarheid en bereikbaarheid ten goede. Sturing wordt gegeven via een aantal instrumenten die de gemeente tot haar beschikking heeft. Door deze instrumenten

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

meer of minder stringent toe te passen krijgt het parkeerbeleid voor de gehele gemeente Venlo vorm.

Parkeernormen

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

- Bij nieuwbouw en bij herstructurering van bestaande functies dient de geldende parkeernorm "op eigen erf" toegepast te worden. De gemeente sluit hiertoe aan bij de meest recente landelijke parkeernormen [de geldende CROW³-publicatie].
- Maatwerk en lokale interpretatie is gelet op specifieke omstandigheden en aspecten als dubbelgebruik/aanwezigheidspercentages soms nodig/mogelijk.

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

De uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid zijn overgenomen in het plan 'Maaswaard'.

3.10 Volkshuisvestingsbeleid

A. Regionale woonvisie

De provincie Limburg heeft haar beleid op het gebied van wonen geactualiseerd middels de Woonvisie (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 10 mei 2005).

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

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

- brede keuzemogelijkheden;
- variatie in woontypen en woonmilieus.

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

De woonvisie is door de regio's uitgewerkt in regionale woonvisies. De regio Venlo heeft op basis van de Provinciale Woonvisie de Woonvisie Regio Venlo 2006-2009 opgesteld.

De regionale woonvisie geeft aan wat de woonsituatie is en op welke wijze deze verbeterd kan worden. De woonvisie laat onder andere de woonbehoefte van de regio zien en de geplande productie met een doorkijk naar 2020. De volgende drie woonthema's zullen de komende jaren in het regionale woonbeleid centraal staan:

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.

Het onderhavige project is in lijn met de regionale woonvisie aangezien op een herstructureringslocatie wonen, welzijn en zorg op maat worden geïntegreerd. Hiermee wordt voldaan aan de kwalitatieve uitgangspunten van de regionale woonvisie.

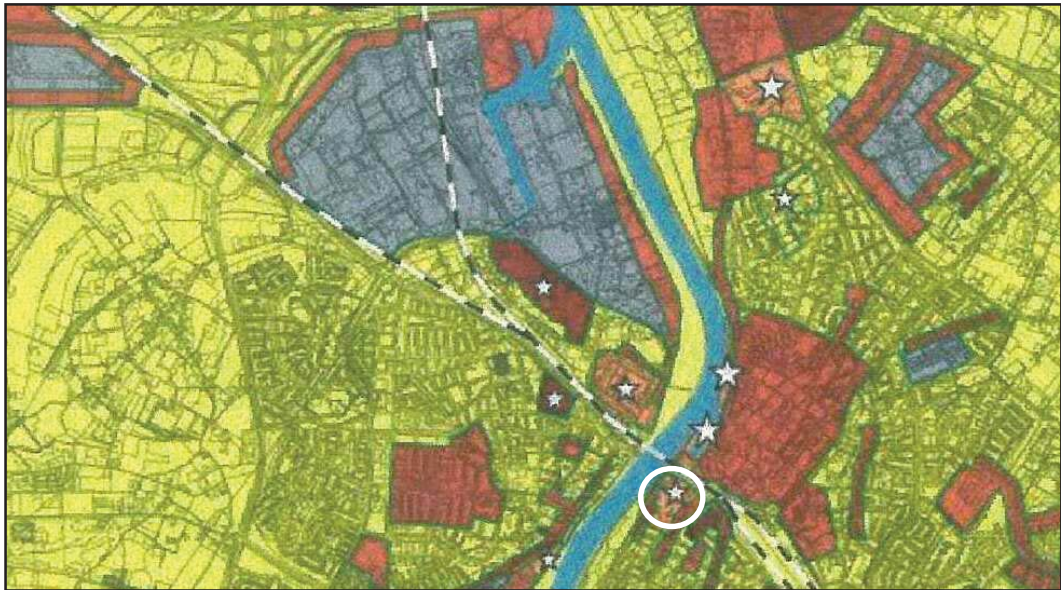
B. Woonvisie Venlo 2003-2010

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

- herstructureren van de woningvoorraad in buurten die te kenschetsen zijn als eenzijdig en veelal sociaal-economisch zwak;
- inspelen op de vergrijzingstrend door middel van herstructurering van de woningvoorraad (combinaties van wonen en zorg, wooncomfort en serviceverlening) en de hiermee samenhangende aanpassing van het aanbod;
- aanpassen van het aanbod voor alleenstaanden. De aanpak van de sociale huursector staat hierbij centraal.

C. Welstandsnota [2004]

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



Afbeelding 9. Uitsnede welstandskaat gemeente Venlo

Voor het plangebied geldt een bijzonder welstandsbeleid (aangegeven door de ster in afbeelding 9). Dit houdt in dat een bijzondere welstandszorg van toepassing is, gericht op het geleiden van toekomstige ontwikkelingen.

3.11 Waterbeleid

A. Vierde Nota Waterhuishouding [1998]

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt NW4 dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat hier dus voorop.

B. Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

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

Vasthouden, bergen, afvoeren

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat

betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

C. Beleidslijn Grote Rivieren [2006]

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

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

Mede op basis van de resultaten van een in 2005 verrichte evaluatie en ervaringen in de praktijk is besloten om de beleidslijn “Ruimte voor de rivier” te herzien. De herziening van de beleidslijn draagt, mede als gevolg van de uitbreiding van het toepassingsgebied en de wens om verwarring met de PKB “Ruimte voor de Rivier” te voorkomen, de naam “Beleidslijn grote rivieren”. De Beleidslijn is op 12 juli 2006 in de Staatscourant gepubliceerd en op 14 juli 2006 in werking getreden.

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

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

WRO

Het plangebied is volgens de kaart “Beleidslijn grote Rivieren” (vastgesteld bij besluit van 12 juli 2006 en in werking getreden d.d. 14 juli 2006) gedeeltelijk gelegen binnen het bergend regime van de Maas (zie afbeelding 9). Voor dit gebied wordt toestemming gegeven om in het bergend rivierbed activiteiten te ontplooien, mits:

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

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

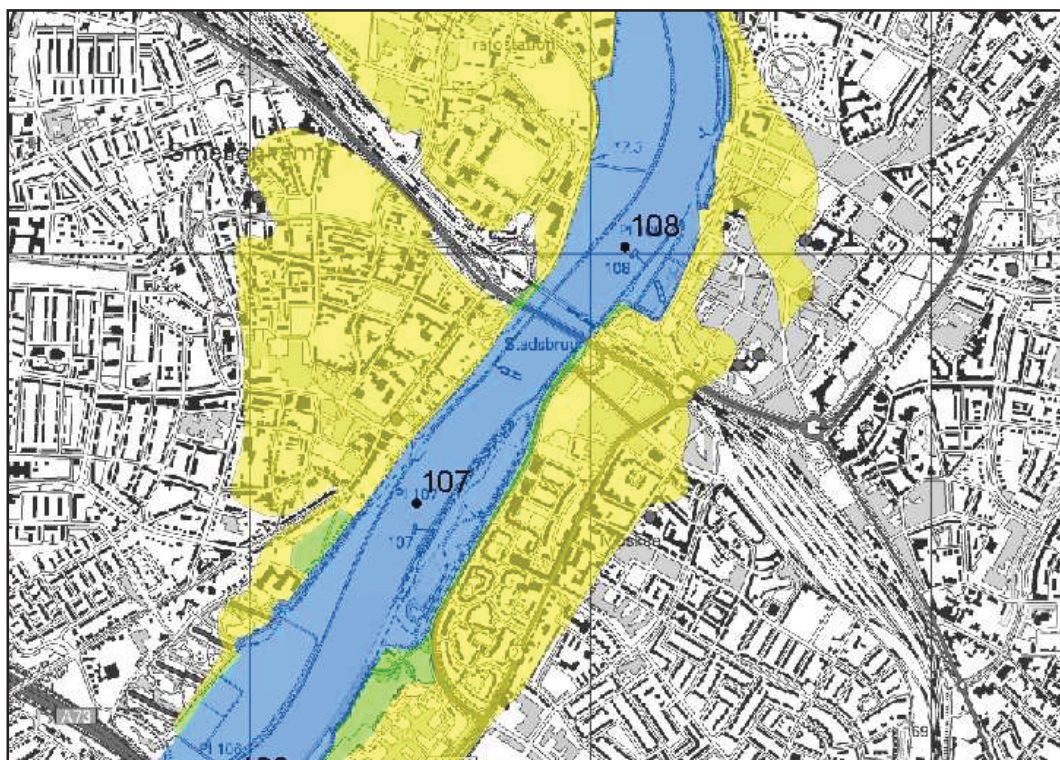
Wbr

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

De "artikel 2a-gebieden" blijven wel deel uitmaken van het rivierbed. Dit betekent dat sommige van deze gebieden bij hoogwatersituaties onder water kunnen staan. Bouwen in deze, in het rivierbed gelegen artikel 2a-gebieden, geschiedt net als elders in het rivierbed op eigen risico en derhalve zijn ze wel van belang in het kader van onderhavig WRO-instrument (bestemmingsplan).

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

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



Afbeelding 10. Beleidslijn Grote Rivieren

Schadeverzekering

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

D. Integraal Waterplan Venlo

Op 21 december 2005 is het '*Integraal Waterplan Venlo*' vastgesteld. Het waterplan is een uitvloeisel van het Nationaal Bestuursakkoord Water, waarin bepaald is dat gemeenten in samenwerking met de waterschappen voor 2006 stedelijke waterplannen opstellen. Het Integraal Waterplan Venlo is een integrale benadering van stedenschoon, toeristisch-recreatieve aantrekkelijkheid, ecologische waarden, waterkwaliteit en het voorkomen en oplossen van wateroverlast. Voor alle beken, hun stroomgebieden en de stadswateren zijn streefbeelden opgesteld die de wenselijke

situatie over 30 jaar weergegeven. Om vat te krijgen op het waterbeheer wordt een vijf sporenbenadering gevolgd:

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

Het plangebied ligt binnen de stroomgebiedsbegrenzing van de Wilderbeek. Voor het plangebied en omgeving is echter (vanwege de afwezigheid van waterlopen, uiteraard met uitzondering van de Maas) geen specifiek streefbeeld opgenomen.

E. Gemeentelijk rioleringsplan + 'Droge voeten in een gezonde leefomgeving'

Op 19 december 2007 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Gemeentelijk Rioleringsplan 'Droge voeten in een gezonde leefomgeving', voor de periode 2008-2017.

Het in december 2005 door de gemeenteraad beleidsmatig vastgestelde *Integraal Waterplan Venlo (IWPV)* geeft richting aan het duurzaam waterbeheer en anticipeert reeds zoveel mogelijk op ontwikkelingen in het (rijks-) waterbeleid. Door in te springen op geboden kansen kan mogelijk een voorsprong worden genomen op de opgaven die voortvloeien uit de Kader Richtlijn Water (KRW) (2009). In het IWPV zijn de landelijke water kwantiteitsuitgangspunten 'vasthouden-bergenafvoeren' alsmede de waterkwaliteitsuitgangspunten 'schoonhouden-schoon maken' opgenomen. Het IWPV dient als een van de bouwstenen voor het Gemeentelijk rioleringsplan, GRP+.

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

De doelen uit het GRP+ zijn:

1. Het inzamelen en transporteren van het afvalwater dat op gemeentelijk grondgebied vrijkomt. Dit levert een bijdrage aan de volksgezondheid en de bescherming van het milieu;
2. het inzamelen en transporteren van overtollig hemelwater dat niet op oppervlaktewater kan lozen of in de bodem kan infiltreren, volgens de trits vasthouden-bergen afvoeren. (IWPV spoor 1: lang vasthouden, langzaam afvoeren);
3. streven naar een duurzaam milieu. Dit betekent ook het beperken van vuilemissie (vanuit de riolering) naar oppervlaktewater en bodem en op een duurzame wijze met (hemel)water omgaan volgens de trits schoonhouden-scheiden-schoonmaken (onderdeel spoor 2 IWPV);
4. beperken van de (grond)wateroverlast.

5. minimaliseren van de kans op calamiteiten en overlast (anders dan als gevolg van hevige neerslag);
6. doelmatig beheer en onderhoud ten behoeve van functioneel gebruik van bestaande en nieuwe voorzieningen voor stedelijk water. (IWPV spoor 3 zichtbaarheid, aantrekkelijkheid en functie);
7. bevorderen bewustwording duurzaam waterbeheer bij de gebruikers van het watersysteem (IWPV spoor 5 proces en zorg).

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

4. RANDVOORWAARDEN/ONDERZOEK

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieu

A. Archeologie

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Venlo (april 2007, vastgesteld 26 september 2007) is gebleken dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek is door RAAP in september 2006 uitgevoerd.

Geconcludeerd wordt dat ten zuiden van de Molensingel, als gevolg van afgraving en verstoring, geen archeologische resten te verwachten zijn. In het deel ten noorden van de Molensingel bevinden zich echter vermoedelijk resten van de Venlose vestingwerken in de ondergrond. Aanbevolen wordt een waarderend proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld en goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag. Tot slot wordt de aanbeveling gegeven de oude plataan in het zuidelijke deel van het plangebied te behouden en in het nieuwe stedenbouwkundige plan te integreren.

B. Bodemkwaliteit

Bij nieuwe ontwikkelingen dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden om de bodemgeschiktheid voor de ontwikkeling vast te kunnen stellen.

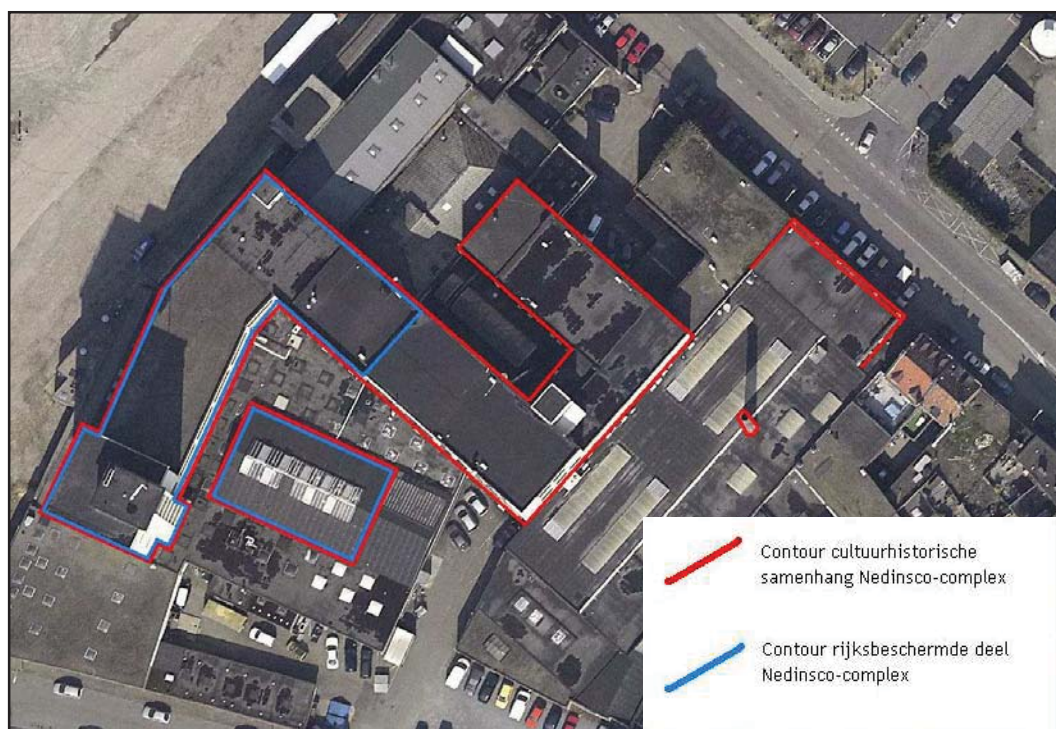
In het plangebied Maaswaard zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd op locaties als het Nedinsco-complex, het voormalig terrein Van Gasselt, de voormalige gemeentewerf, een voormalig tankstation, ter plaatse van het toekomstig woonzorgcomplex en het verruimd winterbed (de Weerd en de geul). In de grond zijn hierbij plaatselijk sterke verontreinigingen met onder andere zware metalen, asbest

en minerale olie componenten aangetroffen. Ook is het grondwater plaatselijk sterk verontreinigd met minerale olie componenten en vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen. Vanwege de ernst en omvang van de aangetoonde verontreinigingen is op basis van de Wet Bodembescherming (Wbb) sprake van diverse gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Daarnaast maakt het plangebied deel uit van de "Ophooglaag Venlo Centrum Zuid" die ten gevolge van de sterk verhoogde achtergrondwaarden eveneens is aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging. Derhalve is het noodzakelijk om plaatselijk nog aanvullend onderzoek uit te voeren en aansluitend een of meerdere saneringsplannen op te stellen. Middels sanerende maatregelen dient het plangebied geschikt te worden gemaakt voor het voorgenomen bodemgebruik. De diverse onderzoeken en de nog op te stellen saneringsplannen worden voor de vaststelling van het bestemmingsplan aan dit plan toegevoegd.

De gemeente Venlo dient als bevoegd gezag Wbb middels een besluit in te stemmen met de betreffende saneringsplannen.

C. Cultuurhistorie en monumenten

Het Nedinsco-complex is aangewezen als Rijksmonument (en wordt op grond daarvan beschermd door de Monumentenwet). Het gaat om de toren, de aanpalende fabrieksvleugel en machinehal. Het Nedinsco-complex vertegenwoordigt het algemeen belang en bezit cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van een



Afbeelding 11. Contouren Nedinsco

typologische ontwikkeling binnen de fabrieksarchitectuur in de eerste decennia van de 20^e eeuw. De architectuurhistorische waarden worden bepaald door het belang van het pand voor de bovenregionale geschiedenis van de architectuur als representant van het nieuwe Bouwen in Nederland; de esthetische kwaliteiten van het ontwerp en als voorbeeld van het oeuvre van architect Hans Schlag.

Het gebouw bezit ensemblewaarden door de markante en beeldbepalende situering aan de Maas in Venlo-Zuid. Het gebouwencomplex is van algemeen belang vanwege de redelijke mate van architectonische gaafheid van het ex- en een deel van het interieur en de architectuurhistorische en typologische zeldzaamheid. Voor een beschrijving van het complex wordt verwezen naar de bijlage.

D. Duurzame planontwikkeling

Teneinde duurzaamheidsmaatregelen systematisch in de planvorming te integreren wordt rekening gehouden met de meest actuele beleidsvoornemens op het gebied van duurzaamheid / Cr2Cr / energie. Hiertoe dient uiteindelijk in samenspraak tussen ontwikkelaars en gemeente een duurzaamheidsprofiel te worden opgesteld. In dit duurzaamheidsprofiel zullen ambities voor o.a. de thema's openbare ruimte, architectuur, veiligheid, leefbaarheid, verkeer, water, natuur en ecologie worden vastgelegd.

Ten aanzien van het thema duurzaam bouwen zullen daarnaast prestatiegerichte afspraken worden gemaakt voor de thema's energie (o.a. 10 % lagere EPC, toepassing LTV0 materialen (o.a. toepassing FSC-hout), afval (o.a. afvalscheiding), water (o.a. afkoppelen hemelwater), gezondheid (o.a. goede ventilatie) en integrale woonkwaliteit (toegankelijkheid, flexibiliteit en toekomstwaarde, sociale veiligheid).

Met bovengenoemde maatregelen dient op alle onderdelen (energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit) een score in GPR gebouw van 7 te worden bereikt. Deze score staat synoniem met de kwaliteit 'voldoende'. Er zijn daarbij nog vele mogelijkheden om aanzienlijk beter te scoren, 8 'goed' en 9 'zeer goed'. Deze ambities kunnen per gebied of gebiedsdeel nader omschreven worden, waarbij de realisatie daarvan middels een aantal aanvullende gezamenlijke keuzes kan plaatsvinden of aan de ontwikkelende partijen de vrijheid worden gegeven om hieraan zelf invulling te geven. Hierbij kan dan het instrument GPR-gebouw worden gebruikt.

E. Energie

Op grond van het uitvoeringsprogramma Klimaatbeleid gemeente Venlo zijn voor Maaswaard energie(besparings)ambities geformuleerd. Op basis daarvan is in overleg met de marktpartijen een energievisie opgesteld, welke tot doel heeft om de verschillende mogelijkheden om deze ambities te realiseren in beeld te brengen. Uit de energievisie blijkt dat een collectief energieconcept, bestaande uit warmtepompen en ondergrondse opslag van koude en warmte, voor het gehele plangebied

(inclusief het toekomstige stadskantoor), het meest interessant lijkt. Dit energieconcept heeft nog een nadere uitwerking.

F. Externe veiligheid

Het beleidsveld externe veiligheid is o.a. verwoord in het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4) en het Kabinetsstandpunt Externe veiligheid en stelt twee doelstellingen centraal:

1. de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen en heeft betrekking op de risico's en effecten die verband houden met productie, gebruik, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het begrip plaatsgebonden risico (PR);
2. de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het begrip groepsrisico (GR);

Ter uitvoering van het NMP4 zijn in een algemene maatregel van bestuur de normen vastgesteld voor het PR voor objecten in de omgeving van een inrichting waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Het betreft het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) dat op 27 oktober 2004 in werking is getreden (Stb. 2004, 521). Ter uitvoering van het Bevi is de Regeling externe veiligheid inrichtingen van 22 september 2004 (Stb. 2004, nr. 183) vastgesteld die gelijktijdig met het Bevi in werking is getreden.

In het kader van planvorming dient in dit kader in zijn algemeenheid aandacht besteed te worden aan:

- het in kaart brengen van activiteiten die verband houden met de productie, het vervoer, de opslag, de overslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen;
- het in kaart brengen van transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, over water of per spoor en toetsing van de planvorming aan de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- inventariseren in hoeverre risicobronnen zich in de nabijheid van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en/of bestemmingen bevinden;
- het vertalen van de risico's naar een veilige afstand tussen bron en kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten en/of bestemmingen;
- nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en/of bestemmingen nabij een risicovolle activiteit buiten de risicocontouren plaatsen en/of de personendichtheid van een nieuwe bestemming zo laag houden dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden;
- nieuwe risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen op voldoende afstand van bestaande kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en/of bestemmingen plaatsen;

- uitvoering van een risico-onderzoek en verantwoording van het GR indien het invloedsgebied van de risicomodaliteit zich over het plangebied uitstrekt;

Indien op basis van voorliggende informatie sprake is van een relevant risico dient een groepsrisicorapportage te worden opgesteld dat een dieper inzicht verschaft in de kans op en de omvang van de mogelijke maatschappelijke ontwrichting bij een ramp en de mogelijkheden om de veiligheid te verbeteren. Daartoe worden niet alleen bronmaatregelen in beschouwing genomen, maar dient ook gekeken te worden naar veiligere alternatieven, mogelijke risicovermindering door aanpassing van de ruimtelijke inrichting evenals mogelijkheden om via hulpverlening en rampbestrijding de ontwrichting te beperken.

Indien uit de groepsrisicorapportage blijkt dat er een toename van het groepsrisico ontstaat en/of de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt overschreden, dient op basis van de groepsrisicorapportage een bestuurlijke afweging over de maatschappelijke aanvaardbaarheid van de resterende risico's plaats te vinden, de zogenaamde verantwoording van het groepsrisico. Hierbij dient de regionale brandweer om advies gevraagd te worden.

Het doel van de verantwoording van het groepsrisico is burgers op een inzichtelijke manier te informeren over de keuzes die het lokale bestuur heeft gemaakt ten aanzien van de aanvaardbaarheid van het GR. De oriëntatiewaarde voor het GR geldt daarbij als richtpunt, niet als harde wettelijke waarde.

Voor onderhavig plangebied geldt dat een groepsrisicoonderzoek (onderzoek naar de eventuele toename van het groepsrisico) voor de navolgende risicomodaliteiten noodzakelijk is:

- risicovolle handelingen ter plaatse van het spoorwegemplacement;
- het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor Blerick-Venlo;
- het transport van gevaarlijke stoffen over de rivier de Maas;
- het transport van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N556 en N271;
- risicovolle handelingen ter plaatse van het railemplacement Blerick;
- de hogedruk aardgasleiding van Gasunie gelegen in de noordwestzijde van het plangebied;

Als criterium voor de selectie van relevante risicobronnen geldt dat het invloedsgebied behorende bij deze risicobronnen zich uitstrekt over het plangebied.

Adviesbureau Oranjewoud⁴ heeft op basis van het bovenstaande in opdracht van de gemeente Venlo een risico-onderzoek naar bovenvermeld transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg en het emplacement opgesteld evenals een verantwoordingsrapportage van het groepsrisico.

⁴ "Onderbouwing externe veiligheid Kantoor en woonwijk Maaswaard in Venlo, revisie 06, mei 2007"

In het kader van voorvermeld onderzoek is een werkgroep geformeerd waarin naast Oranjewoud ook de gemeente Venlo, inclusief de gemeentelijke brandweer, en de regionale brandweer waren vertegenwoordigd. De rapportages zijn d.d. 15 december 2006, overeenkomstig artikel 13, lid 3, van het Bevi, om advies naar de regionale brandweer gezonden. Voor de inhoud van het advies van de regionale brandweer wordt verwezen naar reportage van Oranjewoud van april 2007 met de volgende conclusies:

Transport van gevaarlijke stoffen over wegen en water

Als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen zijn ter plaatse van het plangebied geen plaatsgebonden risicocontouren PR10-6 t/m 10-8 berekend. Het groepsrisico als gevolg van de uitgevoerde transportberekeningen is nihil.

Risico-onderzoek spoor

Doorgaand vervoer

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico kan het volgende worden geconcludeerd:

- met betrekking tot de realisatiecijfers is een kleine 10-6 risicocontour berekend, die over het spoor heen loopt. Deze wordt veroorzaakt door het vervoer van brandbare vloeistoffen;
- met betrekking tot de prognosecijfers is te zien dat geen 10-6 en 10-7 risicocontouren meer zijn berekend. Er is alleen nog een 10-8 risicocontour berekend.

Ten aanzien van het groepsrisico kan het volgende worden geconcludeerd:

- met betrekking tot de huidige situatie met het gerealiseerde vervoer is te zien dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft;
- met betrekking tot de huidige situatie en het geprognosticeerde vervoer is te zien dat het groepsrisico afneemt ten opzichte van de huidige situatie met realisatievervoer;
- met betrekking tot de toekomstige situatie en het prognosevervoer is te zien dat het groepsrisico weer iets toeneemt, maar wel onder de oriëntatiewaarde blijft.

Emplacementair vervoer

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico kan worden geconcludeerd dat geen 10-6 risicocontour is berekend. Er is wel een 10-7 en 10-8 risicocontour berekend.

Ten aanzien van het groepsrisico wordt geconcludeerd, dat het groepsrisico in de toekomstige situatie gelijk blijft aan de huidige situatie. Dit geldt zowel voor de situatie waarin alleen het Wozoco als de situatie waarin het gehele plangebied gerealiseerd is. In alle situaties (zowel huidig als toekomstig) is sprake van een (beperkte) overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Naast de door Oranjewoud onderzochte risicomodaliteiten kunnen er voor het plangebied nog enkele mogelijke risicobronnen aangewezen worden:

Railemplacement Blerick

Middels de milieuvergunning is een beperkte veiligheidsruimte voor het rangeren met wagons gevuld met gevaarlijke stoffen toegestaan. Echter, aangezien na 2007 over het spoor Eindhoven-Venlo en Nijmegen-Venlo enkel brandbare gassen worden getransporteerd, wordt aangenomen dat enkel brandbare gassen op het emplacement Blerick worden behandeld. Dit in tegenstelling tot het emplacement Venlo, waar ook giftige stoffen worden behandeld. Het dienovereenkomstige invloedgebied overlapt het plangebied niet.

Aanvullend hierop is het volgende van belang.

Het emplacement Blerick betreft een spoorwegemplacement waar middels de dd. 8 mei 2007 onder kenmerk WM 18685 verleende milieuvergunning een beperkte veiligheidsruimte voor het rangeren met wagons gevuld met gevaarlijke stoffen is vergund. De gemeente Venlo heeft deze veiligheidsruimte beperkt/gereguleerd door middel van een tweetal voorschriften:

1. Handelingen met wagons, beladen met gevaarlijke stoffen, leiden niet tot een zodanig extern risico, dat op grond van de selectiemethode een aanwijzing tot het verrichten van een risicoberekening plaatsvindt;
2. De vergunninghouder voert eenmaal per jaar de selectie-methode uit. De selectie heeft betrekking op de in de inrichting in het voorafgaande jaar behandelde aantallen wagons met gevaarlijke stoffen, uitgesplitst naar GEVI-nummer. De resultaten van de selectie worden jaarlijks, uiterlijk op 1 april, aan het bevoegde gezag gerapporteerd.

Omdat het, gezien het bovenstaande, aannemelijk is dat enkel brandbare gassen op het emplacement Blerick worden behandeld, zal het bijbehorende invloedgebied het plangebied Maaswaard, dat op een afstand van ca. 400 meter is gelegen, niet overlappen. Daarom is de risicobron emplacement Blerick niet nader beschouwd.

Hoge druk aardgastransportleiding

Het externe veiligheidsbeleid voor het transport van gas (hoge druk aardgasleidingen) door buisleidingen is omschreven in de Circulaire "Zonering langs hoge druk aardgasleidingen" uit 1984. In deze circulaire staan toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden beschreven die gelden voor verschillende ruimtelijke objecten. Op dit moment is het beleid voor hoge druk aardgasleidingen sterk in beweging. In een brief naar de Tweede Kamer is bekendgemaakt dat het Rijk voornemens is het beleid voor deze buisleidingen te laten aansluiten bij de systematiek zoals deze thans geldt voor het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. Daar dit beleid nog niet formeel in procedure is gebracht, wordt vooralsnog de systematiek (en de daarbij behorende afstandseisen)

gehanteerd zoals beschreven in de circulaire voor hoge druk aardgasleidingen (1984).

Ten westen van het plangebied, ter hoogte van de westelijke oever van de Maas, is een hoge druk aardgastransportleiding aanwezig (Gasunie, nr. Z-513-22-KG-004-005, diameter 12 inch, druk 40 bar, wanddikte 9.5 mm en diepteligging van 1,2 meter). De afstand tussen de leiding en het plangebied bedraagt ca. 150 meter.

In de Circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984 wordt een onderscheid gemaakt tussen een toetsingsafstand en een bebouwingsafstand. Het streven dient te zijn om de toetsingsafstand aan te houden. De toetsingsafstand is de effectafstand voor een aardgasbuisleiding in standaarduitvoering. Deze afstand wordt echter enkel bepaald door de druk en de diameter van de leiding. De bebouwingsafstand is de minimumafstand indien planologische, technische en economische belangen zorgen voor afwijking van de gestelde toetsingsafstand. Dit heeft consequenties voor de wijze waarop de omgeving wordt ingericht.

Een toetsing van de hoge druk aardgastransportleiding aan de Circulaire uit 1984 levert de volgende afstanden op:

Toetsingsafstand	Bebouwingsafstand
30 meter	4 meter

Tabel 2. Toetsingsafstand

Geconcludeerd wordt, dat de afstand tussen de leiding en het plangebied groter is dan de toetsingsafstand. Daarom is de risicobron hoge druk aardgasleiding niet nader beschouwd.

Overige bedrijvigheid

Het zwembad De Wisselslag, Drie Decembersingel 52 en het bedrijf Vossen-Hendrix (gasflessenopslag en vulstation), Noorderpoort 8, zijn gelegen op een afstand van respectievelijk 1.800 meter en 3.100 meter van het plangebied Maaswaard.

Beide bedrijven zijn, net zoals nog een 10-tal andere binnen Venlo gelegen bedrijven met externe veiligheidsrisico's, vanwege de afstand tot het plangebied uit het oogpunt van externe veiligheid niet relevant voor het plangebied en zijn daarom niet opgenomen c.q. benoemd in de bij het bestemmingsplan behorende onderzoek externe veiligheid.

Zoals eerder gesteld, is gekozen voor het alleen benoemen van alle risicobronnen waarvan het invloedgebied tot binnen het plangebied Maaswaard reikt.

Verantwoording groepsrisico

Het plan Maaswaard zorgt niet voor een toename van het GR vanwege het emplacement. Vanwege het vervoer van brandbare stoffen op de doorgaande lijn Venlo-Eindhoven zal wel een geringe toename van het groepsrisico optreden. Voor het emplacement in Venlo geldt zowel in de huidige als toekomstige situatie een geringe overschrijding van de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat voor deze onderdelen een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Deze verantwoording heeft plaatsgevonden bij collegebesluit van 2 oktober 2007, kenmerk 07-22149

In het collegebesluit en de bijbehorende notitie 'Verantwoording Groepsrisico', welke integraal in de bijlage zijn opgenomen, zijn algemene en per deelplan te bepalen specifieke maatregelen opgenomen. Toepassing van deze maatregelen zal, overeenkomstig het advies van de regionale brandweer, het effect van een ramp maximaal verkleinen en/of de zelfredzaamheid voor de bewoners verhogen en de waarschuwingstijd verkorten.

Voor het Wozoco zijn, mede vanwege de verminderde zelfredzaamheid van de hierin verblijvende personen, op advies van de regionale en lokale brandweer het installeren van een centraal afsluitbaar ventilatiesysteem en het aanbrengen van scherfwerend glas belangrijke maatregelen om de effecten van een ramp te verminderen. Deze maatregelen dienen in beginsel ook te gelden als vaste maatregel voor alle overige binnen het plangebied te realiseren (openbare) gebouwen.

Als maatregelen in het ruimtelijk plan (zijnde het onderhavige bestemmingsplan) worden genoemd:

- regulering van de personendichtheid in de Toren en Stads kantoor in de voorschriften. De kantoren mogen hierdoor niet gebruikt worden voor kantoordoeleinden met een substantieel hogere personendichtheid dan waarmee thans gerekend is;
- opname van indicatieve verkeersontsluitingen waarmee de vluchtroutes en daarmee dit aspect van zelfredzaamheid is geborgd;
- de kantoorfuncties zijn in overwegende mate gelegen tussen spoor en woningen;
- hoewel het bestaande UWV-kantoor in het kader van het onderhavige plan geen onderwerp van onderzoek meer is geweest, dient ten aanzien van dit kantoor thans ook een regulering van de personendichtheid in het plan plaats te vinden. Dit om te voorkomen dat ook dit kantoor wordt gebruikt voor kantoordoeleinden met een substantieel hogere personendichtheid dan thans aanwezig is c.q. waarmee gerekend is.

Daarnaast worden nog ondermeer nog maatregelen voor bereikbaarheid en bluswater, organisatorische maatregelen en maatregelen aan gebouwen aangegeven welke uitgevoerd dienen te worden ter verkleining van de externe veiligheidsrisico's.

Verwezen wordt naar de bijlage. De rasterkaarten (dag en nacht) ten behoeve van het opstellen van de personendichtheden in het plangebied zijn opgenomen in bijlage 5.

Welke invloed deze maatregelen hebben op een vermindering van hulpverleningsvraag is niet te kwantificeren. De regionale brandweer concludeert dat ondanks de mogelijk te treffen maatregelen na realisering van Maaswaard, niet voldaan zal worden aan maatrap III, doch een hulpverleningsvraag zal ontstaan die overeenkomt met maatrap V. Deze hulpverleningsvraag is ook in de huidige situatie reeds aanwezig.

Met de te nemen maatregelen zullen de risico's zo veel mogelijk beperkt worden en wordt de voorgestane ontwikkeling uit het oogpunt van externe veiligheid overeenkomstig het collegebesluit d.d. 2 oktober 2007 verantwoord geacht.

G. Flora en Fauna

Door Taken Landschapsplanning BV is d.d. 7 september 2006 een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De algemene conclusies en aanbevelingen zijn:

- Het plangebied behoort tot het leefgebied van enkele, wettelijk beschermde diersoorten, te weten egel, huismus, huiswaluw, gierwaluw, grasmus, kneu en mol. Er behoeft voor deze soorten geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet aangevraagd te worden.
- Er is geen systematisch onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen in oude bedrijfsgebouwen uitgevoerd. Er kan op voorhand niet worden uitgesloten dat er verblijfplaatsen aanwezig zijn. Bij sloop van de gebouwen dient hierop te worden gelet en indien aanwezig dient alsnog een ontheffing te worden aangevraagd.
- Van een aantal van de genoemde vogels is geschikte nestgelegenheid aanwezig in en op het bedrijfsgebouw van Nedinsco. Deze bevinden zich op geringe afstand van de geplande woningbouw. Ongewenste verstoring tijdens het broedseizoen (medio maart tot medio augustus) als gevolg van de aanlegwerkzaamheden is daarom niet uit te sluiten. Daarom gelden er ingevolge de Flora- en faunawet wel beperkingen ten aanzien van het seizoen waarin bepaalde werkzaamheden mogen plaatsvinden.

H. Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting tengevolge van wettelijk gezoneerde verkeerswegen getoetst te worden voor nieuwe geluidgevoelige objecten. In onderhavig plan worden ook enkele woningen/appartementen ook door spoorweglawaai belast.

Op grond hiervan is op basis van het Definitief Ontwerp plan Maaswaard d.d. april 2007 door DHV een akoestisch onderzoek d.d. april-mei 2007 uitgevoerd naar de optredende geluidbelastingen op woningen en andere geluidgevoelige objecten. Dit akoestisch onderzoek is als separate bijlage opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat zowel vanwege wegverkeerslawaaï als vanwege spoorweglawaaï een deel van de appartementen en woningen niet voldoet aan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarden Wet geluidhinder. Dit ondanks het feit dat door de gekozen situering van de kantoorgebouwen aan de Eindhovenseweg hiervan afscherpende werking uitgaat.

Omdat geen verdere maatregelen aan de bron en in de overdrachtsweg mogelijk zijn heeft dit ertoe geleid dat voor de woningen en appartementen waarvoor de voorkeursgrenswaarden worden overschreden een procedure tot vaststelling van hogere waarden heeft plaatsgevonden. Dit verzoek en bijbehorend besluit van het college van Burgemeester en Wethouders is eveneens als separate bijlage opgenomen.

Voor het binnen het plangebied gelegen woon-zorgcomplex is in het kader van het voor dit complex gevolgde artikel 19, lid 2 WRO procedure een apart akoestisch onderzoek door DHV d.d. maart 2008 uitgevoerd. Dit onderzoek is eveneens opgenomen als separate bijlage.

Uit dit akoestisch onderzoek bleek dat op de gevels van een aantal wooneenheden een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt vanwege het wegverkeer op de Prof. Gelissensingel, ondanks het feit dat op de weg geluidarm asfalt wordt toegepast.

Omdat geen verdere maatregelen aan de bron en in de overdrachtsweg mogelijk zijn heeft dit ertoe geleid dat voor de wooneenheden waarvoor de voorkeursgrenswaarden worden overschreden een procedure tot vaststelling van hogere waarden heeft plaatsgevonden. Dit verzoek en bijbehorend besluit van het college van Burgemeester en Wethouders is eveneens in de separate bijlagen opgenomen.

I. Luchtkwaliteit

Krachtens art 5,16 lid 1 van de Wet milieubeheer dient voor elke bevoegdheid, zoals genoemd in art 5.16 lid 2 van de Wet milieubeheer, die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit aannemelijk te worden gemaakt dat voldaan kan worden aan de in bijlage 2 van de wet opgenomen grenswaarden. Hierbij is van belang in hoeverre de luchtkwaliteit verslechtert als gevolg van een bevoegdheid.

In het kader van het plan Maaswaard zijn berekeningen uitgevoerd naar de gevolgen van dit plan voor de luchtkwaliteit (DGMR, november 2006). De berekeningen zijn uitgevoerd met het model Geoair (CAR II rekenhart). Uit de berekeningen is gebleken dat het plan Maaswaard, dus inclusief Woonzorgcomplex, geen toename van de luchtverontreiniging veroorzaakt die leidt tot een overschrijding van de

normstelling uit het Besluit Luchtkwaliteit. In deze berekeningen zijn alle voertuigbewegingen meegenomen waarmee in ieder geval is aangetoond dat de luchtkwaliteit vanwege het project Maaswaard in geen geval een overschrijding van de normeringen zal veroorzaken. Hoewel het onderzoek in 2006 is uitgevoerd, voldoet de rekenmethode aan het vigerende Meet- en rekenvoorschrift Luchtkwaliteit.

Met betrekking tot de Eindhovense weg wordt in het onderzoek van DGMR aangegeven dat in de huidige situatie (de autonome situatie, dus zonder de bestemmingswijziging en ontwikkeling) voor 2009 geldt dat niet voldaan wordt aan de grenswaarde jaargemiddelde concentratie NO_2 , ook de plandrempel wordt overschreden. De overschrijdingscontour van de Eindhovenseweg is in de autonome situatie in 2009 14 meter. In het toekomstscenario (realisatie Maaswaard) in 2009 wordt vanaf 13 meter uit de as van de weg wel voldaan aan de grenswaarde NO_2 . De planontwikkeling zorgt dus voor een afname van 1 meter. Binnen de 13 meter is geen verblijfsgebied gelegen waar mensen zich kunnen bevinden.

Voor fijnstof geldt dat in alle situaties wordt voldaan aan de jaargemiddelde concentratie PM_{10} . In 2009 wordt echter de grenswaarde voor het 24-uursgemiddelde concentratie meer dan 35 keer overschreden. De overschrijding wordt veroorzaakt door het verkeer op de Eindhovenseweg. De bijdrage van de planontwikkeling is hierin niet relevant. De overschrijding vanwege de Eindhovenseweg vormt derhalve geen belemmering.

Bovendien dient op grond van de nieuwe wetgeving specifiek voor luchtkwaliteit invulling te worden gegeven aan het begrip 'een goede ruimtelijke ordening', zoals bedoeld in artikel 12, lid 1 onder a van het Besluit op de ruimtelijke ordening. De Memorie van Toelichting bij titel 5.2 Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) gaat nader in op de relatie tussen een goede ruimtelijke ordening en luchtkwaliteit. Uit deze toelichting blijkt dat de mate van blootstelling en kwetsbaarheid van mensen een grote rol speelt. In het onderhavige plan is sprake van een bestemming voor extra gevoelige doelgroepen, namelijk het woonzorgcomplex. Uit de berekeningen blijkt dat in het gebied geen overschrijdingen plaatsvinden van de normen zoals die gelden voor fijnstof en NO_2 . Tevens wordt het woonzorgcomplex op de meest gunstige plek gesitueerd, namelijk zover mogelijk van de overschrijdingscontour van de Eindhovenseweg verwijderd. Voor de goede orde, de overige niet extra gevoelige bestemmingen zijn eveneens buiten de overschrijdingscontouren gelegen. Op grond hiervan wordt voldaan aan art. 12, lid 1 onder a van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

J. Milieuzonering

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Maaswaard' is de bedrijvigheid in de te handhaven bebouwing aan de omliggende straten in kaart gebracht.

Uit deze inventarisatie blijkt dat er enkele bestaande bedrijfsmatige activiteiten in de directe nabijheid van het plan zijn gelegen.

Te noemen zijn:

- Pisa BV, Roermondsestraat 56, handel in sanitair/tegels en installatiebedrijf;
- cafe-zaal d'n Hamel, Tegelseweg 2;
- Geluidstudio Karma Toubas, Tegelseweg 18.

In de directe omgeving van deze bestaande bedrijven zijn ook al bestaande woningen gelegen, welke overeenkomstig de voor deze bedrijven geldende wettelijke bepalingen, maatgevend zijn voor de gebruiksmogelijkheden van deze bedrijven.

Uit het onderzoek blijkt verder dat de onderhavige planontwikkeling geen extra belemmering voor de gebruiksmogelijkheden van deze bedrijven teweegbrengt.

K. Natuur en landschap

In het plangebied zijn, zoals ondermeer ook uit het POL blijkt, geen bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden aanwezig, uitgezonderd de uiterwaarden van de Maas. De natuurlijke ontwikkeling van deze uiterwaarden maakt deel uit van de planontwikkeling Maaswaard.

L. Waterparagraaf

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In de in eind 1998 uitgebrachte Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) staat de verbreding en verdieping maar ook de versterking van de uitvoering van integraal en duurzaam waterbeheer centraal. In het POL wordt de nadruk met name gelegd op het afkoppelen van bestaand of nieuw verhard oppervlak van de riolering, (her)gebruik van regen en/of afvalwater en het duurzaam en watervriendelijk inrichten van bebouwde gebieden.

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

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem en afval- en hemelwater. In deze paragraaf is gebruik gemaakt van de waterparagraaf zoals opgesteld door Grontmij d.d.

2 februari 2006. Voor de volledige waterparagraaf van Grontmij wordt verwezen naar de bijlage.

Bodem en grondwater

Zowel de dikte als de opbouw van de deklaag in het plangebied varieert sterk. De deklaag bestaat uit een afwisseling van fijn tot matig grof, zwak tot sterk siltig zand, zwak tot matig zandige klei, zwak zandige leem met plaatselijk een grindhoudende bijmenging. De dikte van de deklaag varieert van 0,5 tot circa 6 m. Onder de deklaag komt een circa 10 m dik matig tot zeer grof, grindhoudend zandpakket voor. Het zandpakket gaat over in een kleipakket behorende tot de Venlo klei.

Het freatisch grondwater en het grondwater in het 1^e watervoerend pakket stroomt in het algemeen westelijk in de richting van de Maas. In de periode maart t/m september 2005 varieerde de grondwaterstand binnen het plangebied van circa 12,7 m +NAP nabij de Maas, tot circa 15 m +NAP ter plaatse van de Roermondsestraat. Tijdens hoogwaterafvoeren van de Maas stijgt het grondwater.

Het peilopzetplan van het project Zandmaas/Maasroute heeft tot gevolg dat de gemiddeld laagste grondwaterstand met 10 tot 20 cm stijgt. De gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand en de gemiddeld hoogste grondwaterstand dalen daarentegen met respectievelijk 5 en 10 cm.

Ter plaatse van het plangebied bedraagt de doorlatendheid van de deklaag (0,5 – 1,0 m-mv) circa 1,4 m/dag.

Ecosysteem

Het plangebied is niet gelegen in een droog of nat ecosysteem. Het plangebied is evenmin gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is de Maas gelegen. De grondwaterstanden in het plangebied worden beïnvloed door de waterstanden van de Maas. In het onderhavige plan is hiermee rekening gehouden.

Afvalwater

Het DWA-riool van het plangebied wordt aangesloten op het bestaande DWA-riool van de gemeente Venlo.

Hemelwater

- Bouwblok aan Hamelstraat: Ter plaatse van dit bouwblok is ruimte voor een wadi. In verband met kindvriendelijkheid bedraagt de diepte van de verlaagde strook circa 0,3 m en heeft een talud van 1:3. De wadi heeft een lengte van circa 135 m en een breedte van circa 6 m. De wadi kan een neerslaggebeurtenis, die 1

keer in de 25 jaar voorkomt, bergen. De wadi heeft een totale berging van circa 31 mm.

Bij het ontwerp van de wadi dient rekening te worden gehouden met overlopen van de voorziening. Om overstromingen te voorkomen, wordt gebruik gemaakt van een slokop. De slokop wordt aangesloten op de put in de Hamelstraat.

- Overige bouwblokken ten oosten van de Professor Gelissensingel: Ter plaatse van de overige bouwblokken, ten zuiden van de Professor Gelissensingel, wordt geadviseerd een bestrating met infiltratie- en bergingscapaciteit toe te passen. Deze bestrating is, vanwege de ondiepe ligging, geschikt voor gebieden waar het grondwater in extreme situaties flink kan stijgen. Geadviseerd wordt in de wegfundering drainage aan te leggen. Zo kan tijdens hoogwatersituaties het grondwater worden beheerst. Daarnaast heeft de bestrating het voordeel dat het hemelwater wordt gezuiverd alvorens het infiltreert of op een oppervlakte-water overstort. Infiltratie middels aquaflow is alleen mogelijk onder de wegen. Het oppervlak van de wegen maakt maar een beperkt deel uit van het totale oppervlak. Uitgaande van een lengte van de wegen van 385 m, een breedte van 6 m en een hoogte van 0,5 m bedraagt de berging voor de bouwblokken aan de oostzijde van de Professor Gelissensingel circa 330 m³. Dit komt overeen met een berging van circa 12,3 mm. Het systeem heeft een overstort op de bestaande overstortleiding naar de Maas. Circa 3,6 keer per jaar is het systeem geheel gevuld, waardoor hemelwater overstort op de bestaande overstortleiding naar de Maas. De jaarlijks geschatte overstorthoeveelheid bedraagt circa 22 mm.
- Bouwblok ten westen van de Professor Gelissensingel: Aan de westzijde van de Professor Gelissensingel is de gemeente Venlo voornemens een hoog kantoren-complex te realiseren. Geadviseerd wordt, ter plaatse de parkeerplaatsen en verharde oppervlakten van het kantorencomplex, een bestrating met infiltratie- en bergingscapaciteit toe te passen met een overstort op de overstortleiding, of het nog eventueel aan te leggen bergbezinkbassin. Voor het kantorencomplex zijn vooralsnog geen berekeningen gedaan, aangezien het oppervlak van het kantorencomplex nog niet is vastgesteld.
- Professor Gelissensingel: Het oppervlak van de Professor Gelissensingel (inclusief fietspad) bedraagt circa 1 ha. De verkeersintensiteit op deze wegen is dusdanig dat het hemelwater allereerst gezuiverd dient te worden, voordat het hemelwater in de bodem wordt geïnfiltreerd of vertraagd wordt afgevoerd. De wegen en de fietspaden worden geasfalteerd. De ruimte naast de wegen en fietspaden op de kade wordt ingericht als groenvoorziening. Deze groenvoorziening kan worden gebruikt voor het infiltreren van hemelwater. Voor een neerslaggebeurtenis die 1 keer in de 25 jaar voorkomt, dient de infiltratiesloot een oppervlak te hebben (inclusief wanden met een verhang van 1:2) van 900 m². Hierbij is ervan uit-

gegaan dat de infiltratiesloot een diepte heeft van 1 meter. De infiltratiesloot wordt voorzien van een slokop. Zo wordt voorkomen dat tijdens neerslaggebeurtenissen die minder dan 1 keer in de 25 jaar voorkomen water op straat komt te staan. Het overtollige hemelwater wordt door de slokop afgevoerd naar de verzamelput, waar ook het hemelwater van de overig bouwblokken wordt aangesloten.

Het bovengenoemde hemelwatersysteem kan worden uitgebreid met vegetatiedaken. Het infiltratieoppervlak van het plangebied is niet groot genoeg om al het hemelwater binnen de bouwblokken te kunnen infiltreren. Het water, dat niet in het systeem kan worden geïnfiltreerd, stort over in een verzamelput. Voorgesteld wordt deze verzamelput in de Molensingel aan te leggen. Het hemelwater van de Hamelstraat wordt, middels een transportleiding naast de kade, naar de verzamelput getransporteerd. Het hemelwater stort in deze verzamelput over op de overstortleiding naar de Maas. Tijdens hoge intensiteitbuien is de kans aanwezig dat het vervuild rioolwater door de verzamelput het hemelwatersysteem instroomt. Vermenging van zuiver en vervuild water dient te worden voorkomen door het plaatsen van bijvoorbeeld een terugslagklep in de put. Het hemelwater, dat niet binnen het plangebied kan infiltreren, wordt op deze wijze vertraagd naar de Maas afgevoerd.

Om hemelwater van daken ook daadwerkelijk schoon te houden, wordt bij de bouw rekening gehouden met het gebruik van niet-uitlogbare materialen, zoals aangegeven in DuBo.

Aanleg ondergrondse parkeergarages

Als gevolg van de aanleg van ondergrondse parkeergarages in het plangebied kan het mogelijk zijn dat, als gevolg van een vermindering van de doorstroming van het grondwater, het grondwater aan de stroomopwaartse zijde van de parkeergarage wordt opgestuwd. De mate van opstuwing is afhankelijk van de lengte van de parkeergarage loodrecht op de stromingsrichting van het grondwater en de dikte van het watervoerend pakket onder de parkeergarage. Aan de stroomafwaartse zijde vindt juist een verlaging van de grondwaterstand plaats.

De opstuwing is beperkt (afhankelijk van het aantal lagen maximaal 0,15-0,4 meter). De minimale ontwateringsdiepte is 2,9-5,3 c.q. 3,1-5,3 meter beneden maaiveld (uitgaande van 3 c.q. 2 lagen). De ontwateringsdiepte is hiermee voldoende en veroorzaakt geen wateroverlast.

Aanleg van ondergrondse parkeergarages met diepwanden tot in de Venlo klei veroorzaakt een maximale opstuwing van 0,55 meter. Ook dan vindt geen wateroverlast plaats. De aanleg van één grote aaneengesloten parkeergarage binnen het plangebied met diepwanden tot in de Venlo klei is vanwege de grote opstuwing van 1 a 2 meter niet wenselijk.

Verplaatsing waterkering

In de huidige situatie is tussen de Professor Gelissensingel en de Maas een waterkering gelegen. De waterkering bestaat uit een U-bak en heeft een hoogte van circa 18,5 meter boven NAP. Op de waterkering kan een demontabele wand worden geplaatst tot een hoogte van 19,35 meter boven NAP.

Een gedeelte van het plan Maaswaard wordt, ter compensatie van het plan 'Maasboulevard', ingericht als extra berging voor de Maas. Hiervoor wordt de huidige waterkering circa 80 meter landinwaarts verplaatst. De nieuwe waterkering zal bestaan uit een groenwal met een voorland (circa 75 meter), ingesloten tussen de nieuwe en oude verlaagde kade. De eindhoogte van de nieuwe dijk is 19,35 meter boven NAP (conform voorstel RWS en WPM). De huidige waterkering wordt verlaagd waarbij de ruimte tussen de huidige en toekomstige waterkering wordt gebruikt voor waterberging.

Overleg waterbeheerder

In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Peel en Maasvallei. Op 30 november 2006 heeft het Waterschap een préadvies uitgebracht. Op 11 juni 2008 heeft het Waterschap bij brief een positief wateradvies afgegeven. Verwezen wordt naar bijlage 4.

Rijkswaterstaat is tevens beheerder met betrekking tot de Maas. In dit kader is overleg gevoerd met Rijkswaterstaat (pré-advies d.d. 26 oktober 2007) en heeft Rijkswaterstaat per brief d.d. 29 juli 2008 een positief wateradvies afgegeven.

Conclusie

Mede door de te nemen maatregelen bestaan er geen knelpunten tussen het beoogde grondgebruik en het waterhuishoudkundig systeem ter plaatse.

M. Windhinder

Door DHV is een onderzoek naar windhinder in uitvoering. De voorlopige resultaten zijn dat er voor het stadskantoor en de woonzorgaccommodatie aan de zuidwestkant en voor de Nedinsco aan de noordkant een gebied aanwezig is met een beperkte kans op windhinder. De mate waarin daadwerkelijk hinder ondervonden wordt is afhankelijk van de activiteiten ter plaatse.

Uit de resultaten van het onderzoek van DHV blijkt dat er in het kader van windhinder geen overwegende bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkelingen. Er zijn dan ook geen belemmeringen voor de onderhavige planontwikkeling.

4.3 Kabels, leidingen en straalpaden

Door het plangebied loopt een bestaande leidingenstrook. Bij de realisatie van het plan "Maaswaard" zal een tweede leidingenstrook gerealiseerd worden. Voor beide stroken geldt dat hiervoor een passende bescherming is opgenomen in de voorschriften. Ter bescherming van deze nutsvoorzieningen dient een beschermingszone van 6 meter aangehouden te worden aan weerszijden uit het hart van de leiding waarin bepaalde grondwerkzaamheden aan een aanlegvergunning verbonden zijn.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Doelstellingen & uitgangspunten

Venlo staat, met het project Maaswaard, voor de afronding van het project Venlo Centrum Zuid. Vanaf 2001 zijn er plannen ontwikkeld om dit plangebied om te vormen tot een prachtig nieuw woon- en werkgebied, dat maximaal profiteert van de ligging aan de Maas en het stadscentrum. Daarin staat Maaswaard niet alleen. Projecten Maasboulevard en Q4 vormen samen met Maaswaard een aaneengesloten zone van stadsontwikkelingsprojecten die, met ieders eigen realisatietraject en stedenbouwkundige uitgangspunten, de stad een samenhangende identiteit aan de Maas zullen geven.



Afbeelding 12. Impressie plan Maaswaard

Voor Maaswaard wordt de 'historische Weerd' in de buitenbocht van de Maas terug gebracht om de continuïteit van de uiterwaarden langs het Maasfront te versterken. Maaswaard en Maasboulevard worden daardoor met een park-oeverzone gekoppeld. Nieuwe kansen worden geboden voor duurzame en ecologische stedenbouw met bijzondere recreatieve mogelijkheden. Door het uitgraven van een geul 'achter' de Weerd wordt zowel ruimte aan de rivier geboden, alsook een verhoogde waterkerende dijk opgeworpen. Daarmee is impliciet een keuze gemaakt om bijna alle bebouwing terug te trekken tot aan het historische Maasfront ter hoogte van

Nedinsco. Flankerend aan het Maasfront is de Prof. Gelissensingel doorgetrokken en krijgt een directe aansluiting aan de Eindhovenseweg. In landschappelijk opzicht wordt deze weg gecombineerd met de waterkerende dijk waardoor een goed ruimtelijk beeld ontstaat. Om de prominentie van Nedinsco te onderstrepen is een knikmoment in de singel gelegd, waardoor de oriëntatie op het gebouw als 'spil van het plan' wordt gewaarborgd.

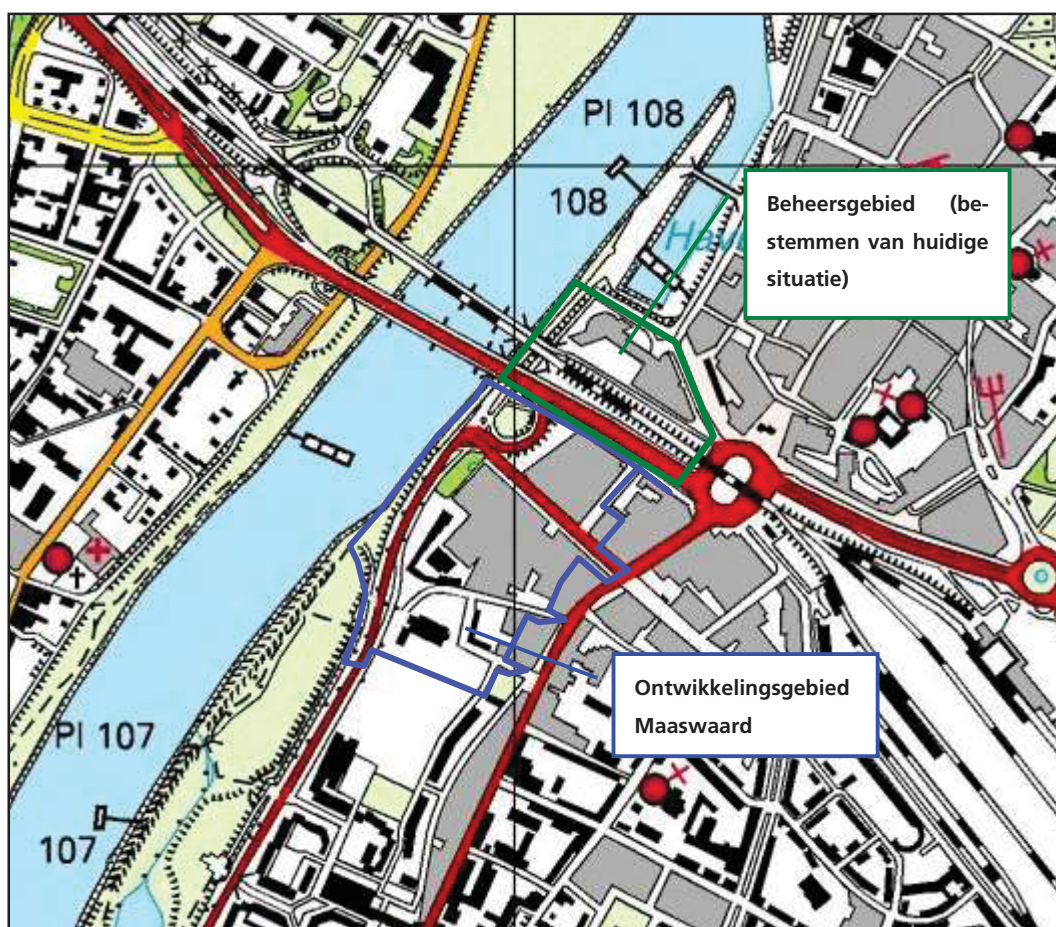
De programmatische invulling van het terrein bestaat uit een vijftal onderdelen:

- Stadskantoor (wonen en kantoren)
- Nedinsco (wonen en kantoren)
- Woonzorgaccommodatie (wonen)
- Weerdtoren (primair kantoren, mogelijk ook wonen)
- openbare ruimte / Weerd,

Uitgangspunt bij de stedenbouwkundige invulling is dat het geheel meer dient te zijn dan de som der delen. Hier is in het stedenbouwkundig ontwerp, onder andere door toepassing van hoge ruimtelijke en beeldkwaliteit, speciale aandacht voor geweest.

5.2 Uitgelicht

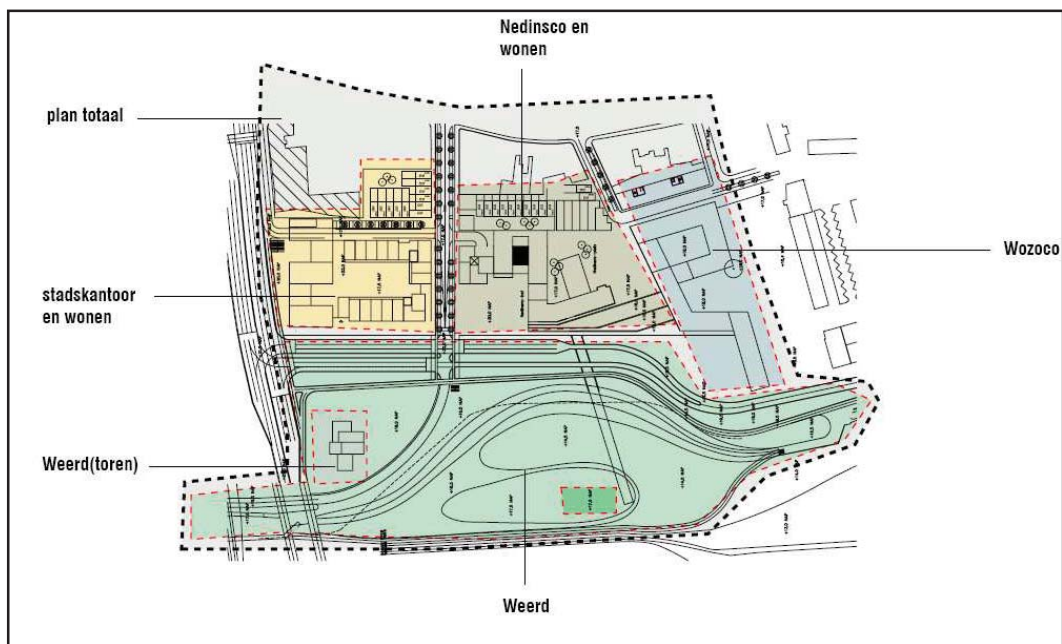
Het onderhavige bestemmingsplan omvat zowel het ontwikkelingsplan Maaswaard als een deel van Venlo waar geen ontwikkelingen gepland zijn. Het betreft de Roermondsestraat (en het spoor), het nabij de Maasboulevard gelegen kantorencomplex van het UWV en daarbijgelegen parkeergarage. Voor dit deel van het plangebied wordt in het onderhavige bestemmingsplan de huidige situatie bestemd. Nieuwe ontwikkelingen worden niet direct mogelijk gemaakt. De reden voor het toevoegen dat dit deel van het plangebied ligt in het feit dat hiervoor geen actuele planologisch-juridische regeling van toepassing is. Middels de toevoeging aan het plangebied Maaswaard wordt ook voor dit deel van Venlo voorzien in een actuele en accurate planologische regeling.



Afbeelding 13. Ligging ontwikkelingsdeel en beheersdeel van het plangebied

Nieuwe ontwikkelingen vinden zoals gezegd plaats in het plangebied 'Maaswaard'. In het vervolg van deze paragraaf zal hier uitgebreid op ingegaan worden.

Het plan Maaswaard bestaat uit een aantal onderdelen op basis van het blokmodel. In deze paragraaf worden de verschillende onderdelen nader uitgewerkt (zie afbeelding 14). Ten slotte wordt ingegaan op de dijkreconstructie.



Afbeelding 14. Uitwerking deelgebieden

Blok 1 - Stads Kantoor en wonen

In het deelplan “Stadskantoor” schrijft het stedenbouwkundig plan twee bouwvlakken voor. Het eerste en grootste bouwblok wordt omsloten door de Professor Gelissensingel, de Eindhovenseweg, de Veilingstraat en de Molensingel. In dit bouwvlak wordt het programma van het stadskantoor, zijnde de frontoffice en de backoffice, een woningbouwprogramma bestaande uit appartementen en een parkeergarage gesitueerd. Daarnaast komt aan de zuidzijde van het Stadskantoor een kwalitatief bijzonder plein dat tevens aansluit op de woningblokken. Ten oosten van de Veilingstraat is een tweede bouwblok gelegen. Het stedenbouwkundig plan gaat hier vooralsnog uit van grondgebonden woningen met stadstuinen.

Stadskantoor

In de maximale variant kan ongeveer 20.000 m² bvo (met name kantoorfunctie) worden gerealiseerd. De frontoffice (ca 6000 m² bvo) is in de plint van de bebouwing gesitueerd. Aan de zijde van de Eindhovenseweg/ Professor Gelissensingel is de backoffice (ca 14.000 m² bvo) prominent gesitueerd. De backoffice kan op verschillende manieren in volume worden opgebouwd. In het stedenbouwkundig plan wordt gekozen voor een intensieve bebouwingsstructuur. De prominente situering van de bouwmassa geeft het stadskantoor een alzijdige presentatie richting de stad en de bezoeker. De Maas en de buitenstad zijn de belangrijkste ankerpunten. Het hoogteverschil in maaiveld van de Professor Gelissensingel en de Molensingel, geeft aanleiding om de frontoffice ruimtelijk meer allure te geven en te verbijzonderen. Belangrijke overweging is de mogelijkheid moet bestaan het stadskantoor aan alle

zijden te betreden. Op dit moment is nog onduidelijk welk volume nodig zal zijn voor het stadskantoor.

De invulling van de plint van de bebouwing aan het plein dient een bijdrage te leveren aan de verblijfskwaliteit van het plein. Voor de plint van de woningbouwblokken zijn in feite twee oplossingen denkbaar:

- een mogelijke gedeeltelijke invulling als verlengstuk van het Stadskantoor, dan wel;
- een bijzondere vorm van entree van de woningen (kwaliteit, statig etc.) in combinatie met bijzondere woonvormen op de begane grond (woon-werkwoningen, atelierwoningen etc).

Open ruimte en wonen

Grenzend aan het Stadskantoor komt een bijzonder plein. Vanwege de ligging aan het stadskantoor en de oriëntatie op het zuiden ontstaat een kwalitatief hoogwaardige plek met een openbaar en publiek karakter. Tevens biedt het een extra kwaliteit voor de aangelegen woningen. Om alle wanden van dit plein levendig te houden, worden de appartementengebouwen naar twee zijden toe georiënteerd. Met de ontwikkelcombinatie zal worden afgestemd op welke wijze de appartementen optimaal van de diverse kwaliteiten van de directe omgeving kunnen profiteren en hoe de (hoofd-) oriëntatie wordt gedacht. De gezamenlijke opgave is dat er naast een bijzonder Stadskantoor ook bijzondere woningen worden gerealiseerd. Uitgangspunt is dat het Stadskantoor ook vanuit het zuiden (Prof.Gelissensingel) goed zichtbaar is en als een bijzonder gebouw herkenbaar wordt.

Het wonen is naast het stadskantoor gesitueerd. Met name milieufactoren zijn van groot belang voor de kwaliteit van het wonen in bouwblok 1. Gelissensingel en Molensingel zijn drukke autoroutes. Daarbij is het van belang dat indelingseisen op woningniveau en een geluidsluwe woonzijde kunnen worden gerealiseerd. In de uitwerking van de plannen zal aan beide eisen kan worden voldaan. Voor de begane grondlaag geldt een bijzondere opgave om een optimale stedelijke kwaliteit te realiseren. Stedelijk wonen al dan niet in combinatie met commerciële functies biedt de mogelijkheid om dit doel te realiseren.

In de verschillende rekenmodellen voor wat woningaantallen en woningtypen betreft is gezocht naar een maximalisatie van grondgebonden woningen binnen de Vinexafspraken van Venlo Centrum Zuid (VCZ). De mogelijkheden hiervoor worden vooral gezien in de 'plint' van de bebouwing en op de locatie hoek Molensingel – Veilingstraat. Het woningbouwprogramma voor dit deelgebied bedraagt circa 92 woningen, waarvan ongeveer 13% grondgebonden is.

Ontsluiting en parkeren

De Veilingstraat moet de bereikbaarheid van het stadskantoor aan de zuidzijde borgen. Dit geldt vooral voor langzaam verkeer. Toenadering per auto naar de publieke parkeergarage onder het bouwblok vindt plaats via een afzonderlijke ontsluiting vanaf blok 4 de Weertoren. De Veilingstraat kan verder voor beperkt kortparkeren ingericht worden.

Parkeren voor wonen en stadskantoor vindt plaats in/onder het complete bouwblok. Een (ondergrondse) openbare parkeergarage in meerdere lagen zal in de parkeerbehoefte voor blok 1 maar ook in parkeerbehoefte van de omgeving voorzien. De ontsluiting zal primair plaatsvinden via het blok Weertoren en de parkeerruimte langs de Maas. De parkeergarage zal een grootte hebben van circa 450 parkeerplaatsen.

Blok 2 - Nedinsco en wonen

Nedinsco

Vanwege het feit dat een deel van het Nedinscogebouw is aangewezen als Rijksmonument geldt dat niet de nieuwe functie maar het bestaande gebouw leidend is. Dat geldt ook voor de stedenbouwkundige situatie.

In de oorspronkelijke stedenbouwkundige situatie (begin 20^e eeuw) is te zien dat Nedinsco en Chocoladefabriek ingebouwd zijn en een gebouwencomplex vormen. Het eigen terrein nagenoeg volgebouwd. De S-vormige gebouwcontour van Nedinsco is te lezen als een maximaal lijnvormig gebouw, vakkundig geplooid binnen de kavelgrenzen. Aan de Hamelstraat en de Molensingel zijn entreehoven gesitueerd. Toegangen en aan/afvoer van goederen vond plaats aan de Hamelstraat.

De stedenbouwkundige voorstellen voor Blok 2 proberen deze situatie in essentie te reconstrueren. Nedinsco is als prominent gebouw in blok 2 gesitueerd, niet door het alzijdig vrij te maken, maar door het stevig in te sluiten door nieuwe bebouwing en functies. Daardoor wordt het gebouw letterlijk het middelpunt van routes en bebouwing. De S-vorm en (entree)hoven zijn volledig gerespecteerd en op de koppen afgebouwd.

Samen met een nieuw appartementengebouw en de contouren van Blok1 (stadskantoor in de plint) ontstaat een pleinvormige ruimte. Diagonaal aan de andere zijde (Hamelstraat) van Blok 2 is de bevoorradingshof omgevormd tot het "Nedinscoplein". De machinefabriek, de stadswoningen en het Wozoco van blok 3, vormen de pleinwanden.

Afhankelijk van de functionele invulling van Nedinsco kan het gebouw een meer of minder openbare en publieke kwaliteit krijgen. In alle gevallen is het belangrijk dat

blok 2 doorgankelijk wordt en dat het Stadsplein wordt verbonden met het Nedinscoplein. Een sterke bijzondere openbare functie zou die kwaliteit maximaal kunnen ondersteunen. Dat kan zeer zeker in combinatie met wonen, waardoor in de plint en bezien vanuit de verschillende openbare ruimten rondom het Nedinsco-complex, ook verschillende kwaliteiten van toegangen in de plint van het gebouw zullen ontstaan. Het woningprogramma voor het Nedinscogebouw wordt geraamd op ongeveer 70 appartementen.

Chocoladefabriek

Aansluitend aan de te behouden monumentale gevel van de Chocoladefabriek en flankerend aan Nedinsco(plein) zijn grondgebonden woningen gesitueerd (circa 19). Dat kan op verschillende wijzen worden uitgewerkt. Belangrijk is echter dat het als één ruimtelijk samenhangend bebouwing te lezen blijft. In de stedenbouwkundige opzet is gekozen voor 3 laagse stadswoningen met een achtertuin en een gezamenlijk voorhof met entrees voor de woningen. Het hof krijgt een entree aan het Nedinscoplein en een entree aan de Molensingel, in zoverre heeft het hof een (semi)openbaar karakter. Parkeren wordt op het maaiveld opgelost, al dan niet met een overkluizing. Het een en ander is bereikbaar vanaf de Hamelstraat en wellicht vanaf de Molensingel. Een uitwerkingsoptie is om de woningen nog meer als eenheid te verbijzonderen en de complexwaarde te herstellen. Dit wordt bereikt door een deel van de woningen een parkeerstalling op maaiveldniveau te laten overkluizen. De woningen hebben allemaal een entree op maaiveldniveau en vanwege het diepe bouwvolume een patio. Direct achter de monumentale gevel van de Chocoladefabriek kunnen enkele appartementen worden gerealiseerd (circa 4). De entree van het appartementengebouw zou tevens entree voor het woonhof en de parkeerstalling binnenzijds kunnen zijn.

Parkeren

Gekozen is voor maximale concentratie van parkeervoorzieningen. Daarvoor wordt primair de parkeergarage in blok 1 (stadskantoor) ingezet. De openbare ruimte rond Nedinsco (Nedinscoplein) wordt dan vrijgehouden. Daarnaast kunnen kleinschalige parkeervoorzieningen in blok 2 worden gerealiseerd. Zo wordt het hoogteverschil met de Gelissensingel (dijklichaam) optimaal gebruikt, wanneer onder het aldaar geprojecteerde appartementencomplex een bewonersparkeergarage wordt gesitueerd. Voor het grondgebonden woningencomplex is een eigen parkeeroplossing reeds beschreven. Deze kan worden ontsloten vanuit de Hamelstraat.

Blok 3 - Woonzorgaccommodatie

Stadsblok

Het ontwerp voor de Woonzorgaccommodatie behelst een stadsblok dat zich op hoofdlijnen laat omschrijven als een slangenvormige gebouwplint met 4 torenopbouwen. De uitgangspunten van het DOSP laten een fors bouwvolume op Blok 3

toe, maar geven spelregels aan op welke wijze de massaopbouw samengesteld dient te worden. Belangrijk is alle nieuwe bouwvolumes te relateren aan het Nedinscovolume en andere omliggende gebouwen. Dat voorkomt de dominantie van een bepaald bouwblok en regisseert de transparantie van het Maasfront. Door differentiatie van gebouwhoogten in het totale plan Maaswaard wordt bemiddeld tussen bestaand en nieuw en wordt een wisselende skyline verkregen. In totaal zullen circa 121 (huur)woningen gerealiseerd worden, met daaronder enkele groepswooningen.

Groen en openbare ruimte

Belangrijke kans in de situering van het gebouw is de alzijdige positie ten opzichte van de openbare ruimten. Aan de zuidzijde (Walstraat) is vooral een groene kwaliteit aanwezig; aan de noordzijde is de oriëntatie op het Nedinscoplein van belang. Een route door het gebouw zorgt ervoor dat de alzijdige kwaliteiten ook fysiek en visueel verbonden worden.

Parkeren

Een gebouw van een dergelijke grote omvang en programma brengt ook veel parkeren met zich mee. In de planvorming is een parkeerlaag onder bijna het gehele gebouw gesitueerd. De toegang tot de parkeergarage is vanuit de Hamelstraat zo dicht mogelijk gesitueerd bij de Roermondsestraat. Het betreft hier een stallingsgarage. De parkeerbehoefte wordt daarnaast opgelost met parkeren op het maaiveld (pal oostelijk van het bouwplan), alsmede in de directe omgeving van het bouwplan.

Blok 4- De Weerdtoren

In de stedenbouwkundige studies hebben milieufactoren en zichtlijnen de optimale positie en slankheid van de toren bepaald. De hoge geluidsbelastingen aan de Noordzijde geven de toren een meer gesloten beeld dan de open Zuidzijde. In hoogte is de toren een equivalent van de Maasboulevardtoren.

In de Weerdtoren wordt een programma van voornamelijk kantoorruimten voorgestaan. Een kantoorprogramma is vanwege de representatie aan de Maas, de voet van de stad en de Eindhovenseweg uitermate op zijn plaats in de Weerdtoren. De hoofdfunctie van de Weerdtoren is de kantoorfunctie. De inpassing van enige woonfunctie in de toren behoort evenwel ook tot de mogelijkheden.

Uitgangspunt bij de realisatie van de Weerdtoren is om het silhouet van de toren slank te houden, zodat de Weerd een maximaal groen aanzicht behoudt. Een mogelijke variant is een deel van het kantoorprogramma als voet van de toren (vergrote footprint) uit te voeren zodat met een kleinere slanke toren kan worden volstaan. De vergrote voet van de toren geeft tevens mogelijkheden om het horecaprogramma in de plint een geluidsluwe rug te geven (horecaterras in de zon aan de Maas).

Door het verknippen van de toren in twee schachten en deze diagonaal te verschuiven wordt het verticale karakter (slankheid) van de toren benadrukt.

Parkeren

Parkeren kan worden opgelost in een parkeergarage of -stalling in/onder de voet van het gebouw. Momenteel is de Weerd gelegen op 17.5 meter + NAP. De nieuwe maaiveldhoogte van het aanliggend gebied om de toren zal ca 19.5 meter + NAP zijn, zodat met een lichte uitdieping een parkeergarage kan worden gerealiseerd. Op maaiveldniveau zal slechts een klein aantal kortparkeervakken kunnen worden gerealiseerd. De ontsluiting vindt plaats via de "parkeerroute langs de Maas" tussen Professor Gelissensingel en Prinsessesingel. De primaire ontsluiting van de parkeergarage onder blok 1 (stadskantoor) zal via het terrein van de Weerdtoren verlopen.

Weerd

Op de kop van de Weerd (eiland), midden in de natuurlijk-recreatieve openbare ruimte aan de Maas wordt een bijzondere attractie of functie gesitueerd. De kop aan de Maasboulevardzijde zou identiek van een bijzonder moment kunnen worden voorzien. Daarmee wordt reden en verleiding gegeven aan bezoekers van de Waard om die uiterste plekken te bezoeken.

Dijkverlegging

Een gedeelte van het plan Maaswaard wordt, ter compensatie van het plan 'Maasboulevard', ingericht als extra berging voor de Maas. Hiervoor wordt de huidige waterkering circa 80 meter landinwaarts verplaatst. De nieuwe waterkering zal bestaan uit een groenwal met een voorland (circa 75 meter), ingesloten tussen de nieuwe en oude verlaagde kade. De huidige waterkering heeft een lengte van circa 550 meter, de nieuwe wordt 100 meter langer.

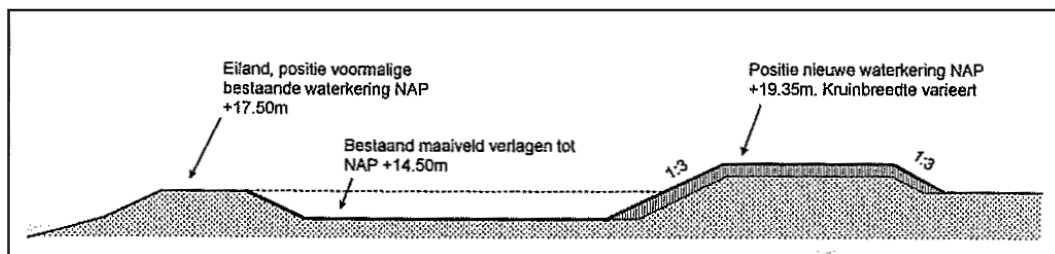
De kruinhoogte van de nieuwe waterkering is 19,35 meter boven NAP. Op de nieuwe waterkering wordt nieuwe weginfrastructuur aangelegd. De infrastructuur verzorgt de nieuwe verbinding tussen de Prof. Gelissensingel en de Eindhovenseweg en maakt deel uit van de toekomstige verkeersontsluiting van Maaswaard en Venlo Zuid.

De huidige groene waterkering is een aantal jaren geleden verhoogd met een betonnen kademuur. De betonnen kademuur wordt gesloopt tot een niveau van circa 17,5 meter boven NAP. De ruimte tussen de huidige en toekomstige waterkering wordt verder deels verlaagd voor de vorming van de geul naar 14,5 meter boven NAP ten behoeve van waterberging.

De ontgraving in Maaswaard heeft als primair doel het vergroten van de waterbergingscapaciteit. Er is geen sprake van delfstofwinning als primair doel. Er zal niet

meer worden ontgraven dan technisch gezien nodig is voor de aanleg van de infrastructuurle werken.

In het kader van de dijkverlegging is door Arcadis een Dijkverleggingsplan opgesteld (18 januari 2008). In het Dijkverleggingsplan zijn ondermeer de technische uitgangspunten voor de nieuwe waterkering aangegeven. Zie ook onderstaande afbeelding.



Afbeelding 15. Profiel nieuwe waterkering

In de huidige situatie ligt het bestaande bergbezinkbassin in de Prof. Gelissensingel achter de bestaande waterkering. In de nieuwe situatie komt het bergbezinkbassin in de invloedszone van de nieuwe waterkering te liggen. Echter, dergelijke grote niet waterkerende objecten worden niet geaccepteerd als onderdeel van de waterkering. Dit betekent dat het bergbezinkbassin niet kan functioneren als waterkende constructie. Achter het bergbezinkbassin wordt daarom in de groene kade een damwandschema geplaatst. Deze zogenaamde vervangende waterkering zit verborgen in de groene kade en fungeert in geval van calamiteiten als overstort.

Voor de dijkreconstructie is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd (Arcadis 18 januari 2008). Geconcludeerd wordt dat gezien de te verwachten effecten, het ontbreken van gevoelige gebieden, de geringe impact van de dijkreconstructie en het zorgvuldige proces tijdens het opstellen van het ontwerp, het uitvoeren van een m.e.r.-procedure geen meerwaarde heeft. De aanwezige informatie over de effecten is voldoende om een afweging en een gemotiveerde keuze te maken over de dijkreconstructie.

De dijkreconstructie Maaswaard heeft verschillende positieve effecten (met name recreatie, landschap, woon- en leefmilieu). Alleen ten aanzien van grondwaterstand en -stroming kan mogelijk sprake zijn van negatieve effecten. Deze mogelijke effecten zijn echter meegenomen in het gehele plan Maaswaarden (zie waterparagraaf) en derhalve onderdeel van de planuitwerking.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Maaswaard' is vervat in de planstukken bestaande uit:

- de plankaart, schaal 1:1000
- de voorschriften
- de toelichting

Het juridisch deel van een bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften. De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De plankaart heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de voorschriften, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De plankaart (schaal 1:1000) vormt samen met de voorschriften het voor de burgers bindende karakter van het bestemmingsplan. De plankaart is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

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

Aan de hand van het 'Gemeentelijk voorbeeldhandboek digitale bestemmingsplannen' van de provincie Limburg (februari 2005), de 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2006' van het ministerie van VROM (6 februari 2006), IMRO2006 en de bijbehorende Praktijkrichtlijnen Bestemmingsplannen 2006 is het Handboek opstellen bestemmingsplannen Gemeente Venlo versie 5 opgesteld (11 april 2007).

Bij het opstellen van de voorschriften is gebruik gemaakt van dit Handboek van de gemeente Venlo. Vanwege het ontwikkelingsgerichte karakter van het bestemmingsplan, met een hoge mate van flexibiliteit, is wat betreft de bestemmingen, inhoudelijk afgeweken van het Handboek. Qua naamgeving, begripsbepalingen, vormgeving et cetera is wel zo veel mogelijk aangesloten bij het Handboek.

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

In de volgende paragrafen wordt de systematiek van de voorschriften uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De voorschriften van het bestem-

mingsplan “Maaswaard” bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende bepalingen, de bestemmingsbepalingen, de algemene bepalingen en de overgangs- en slotbepalingen aan de orde komen (paragraaf 6.2, 6.3 en 6.4). In paragraaf 6.5 wordt ingegaan op het aspect ‘handhaving’.

6.2 Inleidende bepalingen

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

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

Beschrijving in hoofdlijnen

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

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

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

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

Inhoudelijk is de beschrijving in hoofdlijnen gebaseerd op het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp dat aan de basis ligt van de ontwikkelingen binnen het plangebied “Maaswaard”.

6.3 Bestemmingsbepalingen

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend. Een bouwvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de voorschriften van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit⁵:

- bestemmingsomschrijving;
- beschrijving in hoofdlijnen (indien van toepassing)
- bouwvoorschriften;
- nadere eisen;
- vrijstelling van de bouwvoorschriften;
- specifieke gebruiksvoorschriften;
- vrijstelling van de gebruiksvoorschriften;
- aanlegvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

⁵ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Bouwvoorschriften

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

Vrijstelling van de bouwvoorschriften

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

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

Specifieke gebruiksvoorschriften

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

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

Aanlegvergunning

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

bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen en/of waterstructuur.

Wijzigingsbevoegdheid

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

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

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

Gemengd - GD

De geprojecteerde bebouwing in het plan Maaswaard heeft in zijn geheel de bestemming Gemengd gekregen. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor ondermeer detailhandel, horeca, kantoren en woningen. De maximale bouwhoogtes zijn op de plankaart in de matrices aangegeven.

Ondergronds bouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen is toegestaan tot 2 lagen onder maaiveld. Uitzondering vormt het blok dat als Rijksmonument is aangeduid. Hieronder zijn geen parkeervoorzieningen toegestaan.

Met betrekking tot kamerbewoning/ -verhuur gelden de volgende uitgangspunten: kamerbewoning⁶ is toelaten binnen de woonfunctie. Een kamerverhuurbedrijf⁷ is niet toegestaan. De grens is gelegd op 4 huishoudens. Reden hiervoor is het karakter van een kamerverhuurbedrijf (dus kamerverhuur voor meer dan 4 huishoudens). Een kamerverhuurbedrijf kan mede afhankelijk van het karakter en de schaal van de omliggende bebouwing en buurt namelijk tot een aantasting van een goed woon- en leefklimaat leiden. Bovendien kan een kamerverhuurbedrijf (vanwege de grootte) extra verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben en hiermee ook een stijgende parkeerdruk. Bij kamerbewoning, dus tot maximaal 4 huishoudens, is ten opzichte van reguliere woningen de ruimtelijke impact vergelijkbaar en leidt in de praktijk tot weinig problemen.

⁶ een pand of deel van een pand dat door maximaal 4 huishoudens kamergewijs wordt bewoond (geen logiesverblijf)

⁷ een pand of deel van een pand dat door meer dan 4 huishoudens, anders dan door de rechthebbende, bedrijfsmatig kamergewijs bewoond wordt (geen logiesbedrijf)

Door middel van een vrijstelling is het mogelijk een kamerverhuurbedrijf te vestigen. Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden en aan de vrijstellingsbevoegdheid is een zienswijzenprocedure gekoppeld.

Groen - G

Het toekomstig openbaar groen in het zuiden van plangebied is als zodanig bestemd. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegelaten.

Kantoor - K

Het bestaande UWV-kantoor ten noorden van de Roermondseweg is bestemd als kantoor - K. Het bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte zijn op de plankaart aangeduid.

Verkeer - V

De bestaande hoofdinfrastructuur in het plangebied valt onder de bestemming Verkeer - V. Het gaat zowel om de wegen als parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen voet- en rijwielpaden. De toekomstige infrastructuur in het plan is indicatief op de plankaart aangeduid en mogelijk gemaakt binnen de Gemengd - GD bestemming.

Binnen de bestemming mogen enkel gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut gebouwd worden.

Verkeer - verblijf - VV

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

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

Verkeer - Railverkeer Vr

De spoorweg Venlo-Nijmegen is als zodanig bestemd. Kleine bouwwerken, alsmede gebouwen ten behoeve van voorziening van openbaar nut met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Water - rivier - WR

De rivier de Maas heeft de bestemming 'Water - Rivier'. Binnen deze bestemming zijn naast de rivier, ook groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen en overbruggingen toegelaten. Tevens is ook een kunstwerk toegestaan binnen deze bestemming, uitsluitend daar op de plankaart nader aangeduid.

De bouw mogelijkheden binnen deze bestemming zijn heel beperkt. Er zijn geen gebouwen toegelaten, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Leidingen (dubbelbestemming)

De gronden rondom de leidingenstroken in het plangebied hebben de dubbelbestemming 'Leidingen'. Aan beide zijden van de leiding ligt een beschermingszone van 6 meter.

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

Waterbergend/Stroomvoerend rivierbed van de Maas (dubbelbestemmingen)

De bestemmingen zijn ingericht conform de beleidslijn "Beleidslijn Grote Rivieren" zoals beschreven in paragraaf 3.11 C.

Waterkering en beschermingszone waterkering

De waterkering in het plangebied wordt als zodanig bestemd. Tevens is een beschermingszone voor de waterkering van toepassing. Voor beide bestemmingen geldt dat de Keur van het Waterschap Peel en Maasvallei van toepassing is.

6.4 Algemene bepalingen

Anti-dubbeltelbepaling:

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden geen beperkingen (met uitzondering van de in de voorschriften opgenomen afwijkingen). Voor het overige zijn er geen algemene bepalingen met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen, en zijn de bepalingen in de betreffende artikelen van toepassing.

Bestaande afstanden en andere maten

Doordat deels is gekozen voor een standaardregeling voor de (bebouwde) kernen van de gemeente Venlo, kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de voorschriften. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In deze bepaling wordt, bij de toepassing van bepalingen van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten. Verder wordt in deze bepaling een opsomming gegeven van onderwerpen, waarop de bouwverordening wel van toepassing is.

Algemene gebruiksbepalingen

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

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

Algemene vrijstellingsbepalingen

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

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

Algemene wijzigingsbepalingen

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven

Algemene procedurebepalingen

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

Strafbepaling

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

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

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

6.5 Handhaving

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

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

In het laatstelijk in 2002 gehouden onderzoek van de Inspectie VROM naar de uitvoering van de ruimtelijke regelgeving is gewezen op deze tekortkomingen en de noodzaak van handhaafbare bestemmingsplannen. Een eerste vereiste voor een goede handhaving is een handhaafbaar bestemmingsplan. Bij het ontwikkelen van de standaardvoorschriften voor bestemmingsplannen in de gemeente Venlo is daarom gekozen voor een zo helder mogelijke juridische methodiek. De voorschriften

dienen zo geredigeerd te zijn, dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn. Planvoorschriften dienen duidelijke normen te bevatten die niet voor verschillende uitleg vatbaar zijn en tevens actueel en controleerbaar zijn. Ook dienen alleen regels te worden opgesteld, die gemeente wil handhaven. Teneinde hieraan te voldoen is bij de actualisatie van bestemmingsplannen ervoor gekozen om de planvoorschriften zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij landelijk ontwikkelde standaardwerken. Dezelfde uitgangspunten zijn van toepassing op de plankaart.

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

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

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

In de uitgangspunten van het Programmatisch Integraal Handhaven is bepaald, dat handhaving elke handeling van de gemeente betreft, die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Handhaving omvat toezicht, controle en sanctionering en is altijd gericht op de naleving van wettelijke voorschriften. Overtredingen die in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen worden geconstateerd, worden conform de bestaande handhavingsprotocollen behandeld. De handhavingsprocedures zijn in deze protocollen gestandaardiseerd.

seerd en geüniformeerd. Door de handhaving standaard in de bestemmingsplancycus op te nemen, zal de ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied van de gemeente Venlo beter worden gewaarborgd voor de toekomst.

7. UITVOERBAARHEID

De planontwikkeling Maaswaard maakt deel uit van het deelgebied Maaswaard en is gelegen binnen de grenzen van het planexploitatiegebied Venlo Centrum Zuid. De in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling van het gebied krijgt in de komende jaren vorm door middel van een grond- en opstalontwikkeling in een publiek-private samenwerking.

De kosten van verwerving, bouw- en woonrijpmaken en overige kosten van de onderhavige planontwikkeling worden geraamd op circa € 46 mln. Daar tegenover worden opbrengsten uit grondverkoop geraamd op € 13,9 mln. Dit tekort van circa € 32 mln. wordt gedekt door gemeentelijke, provinciale en rijksbijdragen waarmee rekening is gehouden in de overkoepelende grondexploitatieopzet van het plan Venlo Centrum Zuid en een te treffen voorziening voor het resterende ongedekte tekort binnen het Grondbedrijf.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

Overleg en inspraak

Voordat het plan op grond van artikel 23 WRO in procedure wordt gebracht, wordt een inspraakprocedure doorlopen en wordt het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden. De resultaten van de inspraak en het overleg worden in deze toelichting opgenomen.

Procedure

Wanneer het overleg over het plan met de burgers (inspraak) en de instanties heeft plaatsgevonden en alle opmerkingen, voor zover noodzakelijk en wenselijk, zijn verwerkt wordt de wettelijke procedure (artikel 23 WRO e.v.) gestart. Voor een gedetailleerde beschrijving van de procedure wordt verwezen naar de betreffende artikelen in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Bijlage 1
Waterparagraaf Grontmij

Notitie

Notitienummer
174281.rm.221.N001

Kenmerk
174281

Betreft
Waterparagraaf plangebied "Maaswaard"

1 Algemeen

Onderstaand is, ten behoeve van het bestemmingsplan, de inbreng van het aspect water in verschillende onderdelen van het plan nader uitgewerkt. De onderdelen tezamen vormen de zogenaamde waterparagraaf. De gegevens zijn ontleend aan de rapporten:

- "Watertoets bestemmingsplanwijziging Maaswaard te Venlo"¹;
- "Aanvullend onderzoek afwatering Maaswaard"²;
- Nader onderzoek aanleg parkeergarages Maaswaard"³

2 Beschrijving plangebied

Het plangebied ligt direct ten zuiden van de Eindhoveneweg en wordt aan de westzijde begrensd door de Maas en aan de oostzijde door de Roermondsestraat en ligt in het winterbed van de Maas. De hoogte van het maaiveld varieert van circa 17,2 tot 18,7 m +NAP. Het totale plangebied beslaat circa 8,5 hectare. In de huidige situatie is het plangebied deels bebouwd en deels in gebruik als weg, fietspad en groenvoorzieningen. Tussen de Professor Gelissensingel en de Maas is de huidige waterkering van de Maas gelegen. De huidige waterkering bestaat uit een U-bak. De waterkering heeft een hoogte van circa 18,5 m +NAP. Op de waterkering kan een demontabele wand worden geplaatst tot een hoogte van 19,35 m +NAP.

Zowel de dikte als de opbouw van de deklaag in het plangebied varieert sterk. De deklaag bestaat uit een afwisseling van fijn tot matig grof, zwak tot sterk siltig zand, zwak tot matig zandige klei, zwak zandige leem met plaatselijk een grindhoudende bijmenging. De dikte van de deklaag varieert van 0,5 tot circa 6 m. Onder de deklaag komt een circa 10 m dik matig tot zeer grof, grindhoudend zandpakket voor. Het zandpakket gaat over in een kleipakket behorende tot de Venlo klei.

Het freatisch grondwater en het grondwater in het 1^e watervoerend pakket stroomt in het algemeen westelijk in de richting van de Maas. In de periode maart t/m september 2005 varieerde de grondwaterstand binnen het plangebied van circa 12,7 m +NAP nabij de Maas, tot circa 15 m +NAP ter plaatse van de Roermondsestraat. Tijdens hoogwaterafvoeren van de Maas stijgt het grondwater. De mate van stijging van de grondwaterstand is afhankelijk van het waterpeil en de duur van de hoogwatergolf. Het grondwater reageert met enige vertraging op het stijgen en dalen van het waterpeil in de Maas.

Het peilopzetplan van het project Zandmaas/Maasroute heeft tot gevolg dat de gemiddeld laagste grondwaterstand met 10 tot 20 cm stijgt. De gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand

¹ "Watertoets bestemmingsplanwijziging maaswaard te Venlo", Grontmij Advies & techniek bv, d.d. 7 oktober 2004, documentnummer: 158165/32_38/RA01

² "Aanvullend onderzoek afwatering Maaswaard", Grontmij Nederland bv, d.d. 1 februari 2006, documentnummer: 174281.rm.222.R001

³ "Nader onderzoek aanleg parkeergarages Maaswaard:", Grontmij Nederland bv, d.d. 14 mei 2007, documentnummer: 219777.rm.231.R01

en de gemiddeld hoogste grondwaterstand dalen daarentegen met respectievelijk 5 en 10 cm.

Ter plaatse van het plangebied bedraagt de doorlatendheid van de deklaag (0,5 – 1,0 m-mv) circa 1,4 m/dag.

3 Beleidskader en locatiekeuze

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), de notitie 'Plaats voor water' van Provincie Limburg, het Waterbeheersplan van het waterschap Roer en Overmaas en gemeentelijk waterbeleid. In het kort schrijven al deze plannen voor dat een meer duurzaam watersysteem moet ontstaan, waarbij neerslag zoveel mogelijk moet worden vastgehouden op de plaats waar het valt, daarna moet worden geborgen en als het echt niet anders kan, moet worden afgevoerd.

4 Plangebied

4.1 Beschrijving toekomstige ontwikkelingen

In het plangebied 'Maaswaard' wordt een gedeelte van het plangebied, ter compensatie van het plan 'Maasboulevard' ingericht als extra berging voor de Maas. Hiervoor wordt de huidige waterkering circa 80 m landinwaarts verplaatst. De toekomstige waterkering bestaat uit een groenwal met een voorland (circa 75 m), ingesloten tussen de nieuwe en oude verlaagde kade. De door RWS directie Limburg en het Waterschap Peel en Maasvallei voorgestelde eindhoogte van de nieuwe dijk is NAP +19,35 m. De huidige waterkering wordt verlaagd tot een niveau van circa NAP +17,0 m, waarbij de ruimte tussen de huidige en toekomstige waterkering verder wordt verlaagd tot een niveau van NAP +14,5 m ten behoeve van de waterberging.

Het gebied achter de toekomstige waterkering wordt opnieuw ingericht. Hiervoor wordt een deel van de bestaande bebouwing gesloopt en vervangen door nieuwe hoogbouw met een ontwerppeil van 19,5 tot 20 m +NAP. Onder de nieuwe hoogbouw zijn ondergrondse parkeergarages gepland. Vooralsnog is niet helemaal duidelijk of het 1-, 2- of 3-laags ondergrondse parkeergarages betreft.

De huidige bebouwing van het Nedinsco-/Centurion-terrein wordt in de huidige situatie gehandhaafd en daarmee ook het huidige peil van het maaiveld.

4.2 Grondwater

Aanleg ondergrondse parkeergarages

Als gevolg van de aanleg van de ondergrondse parkeergarages binnen het plangebied kan het mogelijk zijn dat, als gevolg van een vermindering van de doorstroming van het grondwater, het grondwater aan de stroomopwaartse zijde van de parkeergarage wordt opgestuwd. De mate van opstuwing is afhankelijk van de lengte van de parkeergarage loodrecht op de stromingsrichting van het grondwater en de dikte van het watervoerend pakket onder de parkeergarage. Aan de stroomafwaartse zijde vindt juist een verlaging van de grondwaterstand plaats.

Uitgaande van de aanleg van 2-laags parkeergarages in het plangebied vindt aan de stroomopwaartse zijde van de parkeergarages een opstuwing plaats van maximaal 15 cm, overeenkomend met een ontwateringsdiepte van 3,1 tot 5,3 m-mv. In deze situatie is de ontwateringsdiepte voldoende en veroorzaakt geen wateroverlast.

Voor de aanleg van 3-laags ondergrondse parkeergarages geldt een maximale opstuwing van 0,4 m, waarbij de minimale ontwateringsdiepte varieert tussen 2,9 en 5,3 m-mv. Ook

deze ontwateringsdiepte is voldoende waardoor geen wateroverlast binnen het plangebied wordt veroorzaakt.

De aanleg van ondergrondse parkeergarages in het plangebied met diepwanden tot in de Venlo klei veroorzaakt een maximale opstuwing van 0,55 m. In deze situatie varieert de ontwateringsdiepte van 2,75 tot 5,15 m-mv en vindt eveneens geen wateroverlast plaats.

Indien wordt uitgegaan van de aanleg van ondergrondse parkeerparkeergarages met diepwanden tot in de Venlo klei wordt ter plaatse van de Roermondsestraat het grondwater met maximaal 20 cm wordt opgestuwd. Dit betekent een ontwateringsdiepte van circa 2,6 m-mv. Verwacht wordt dat dit verder geen nadelige gevolgen heeft voor eventuele kelders ter plaatse van de Roermondsestraat.

De aanleg van één grote aaneengesloten parkeergarage binnen het plangebied met diepwanden tot in de Venlo klei is, vanwege de grote opstuwing van 1 à 2 m, niet wenselijk.

Plangebied tijdens hoogwatersituaties in de Maas

Tijdens een hoogwatersituatie (T=250), stijgt direct achter de waterkering het grondwater met circa 85 cm. Deze extra stijging neemt af tot circa 30 à 40 cm aan de rand van het plangebied. Op basis van de gemeten grondwaterstanden stijgt het grondwater tot circa 60 cm beneden maaiveld. Indien rekening wordt gehouden met de fluctuaties van het grondwater, kan het grondwater stijgen tot circa 10 cm onder het toekomstige maaiveld.

De extra stijging van het grondwater heeft buiten het plangebied, met uitzondering van de rotonde onder het spoor waar het grondwater tot aan het maaiveldniveau kan stijgen, geen negatieve gevolgen voor de ontwatering van de gebouwen en wegen in dit gebied.

De aanleg van ondergrondse parkeergarages binnen het plangebied vormt een belemmering waardoor het grondwater tijdens hoogwatersituaties in de Maas minder snel en minder hoog stijgt. De aanleg van ondergrondse parkeergarages heeft derhalve een positief effect op het grondwater tijdens hoogwatersituaties in de Maas.

Als het systeem, tijdens hoogwatersituaties in de Maas, sneller reageert dan aangenomen, kunnen de grondwaterstanden binnen het plangebied meer toenemen dan berekend, waardoor grondwaterstanden kunnen stijgen tot boven het maaiveld.

Derhalve worden, voor de situatie die eens in de 250 jaar voorkomt, aanvullende beheersmaatregelen genomen, te weten:

- om wateroverlast in de parkeergarages te voorkomen, wordt geadviseerd de vloer en de eerste halve meter van de wanden waterdicht af te werken. Bij het toepassen van een open vloer dient, tijdens hoogwater, rekening te worden gehouden dat water met een pomp uit de parkeergarage moet worden gepompt en de parkeergarage dan tijdelijk niet kan worden gebruikt. Ook bij de constructieberekeningen van de parkeergarage dient rekening te worden gehouden met hoogwatersituaties in de Maas;
- geadviseerd wordt de kelder van het Nedinsco-gebouw niet te gebruiken voor hoogwaardige doeleinden. De kelder kan worden ingericht met activiteiten die, indien nodig, vrij snel kunnen worden ontruimd;
- indien onder extreme omstandigheden het water aan het maaiveld komt, kan er voor worden gekozen de wegen binnen het plangebied af te sluiten voor het verkeer. Ook tijdelijk parkeren in de parkeergarages is dan niet mogelijk;

- om wateroverlast bij hoogwatersituaties zoveel mogelijk te voorkomen, kan bij het ontwerp van de openbare ruimten rekening worden gehouden met een verhang in het maaiveld en plaatselijke verlagingen, zodat het water naar het laagste punt van de openbare ruimte stroomt. Hier kan het water worden opgevangen en met behulp van een put en een tijdelijke pomp worden weggepompt;
- om wateroverlast bij hoogwatersituaties te voorkomen, kan ervoor worden gekozen om onder de wegverharding een drainagesysteem aan te leggen. Indien het grondwater meer stijgt dan verwacht, kan het grondwater middels dit drainagesysteem worden weggepompt;
- geadviseerd wordt het grondwater in de komende jaren gedurende hoogwatersituaties in de Maas te monitoren. Door het grondwater te monitoren wordt inzicht verkregen in de reactie van het grondwater op hoogwatersituaties in de Maas. Op basis hiervan kan na de realisatie van het plan worden bepaald bij welke hoogwatersituaties in de Maas maatregelen, zoals bovenstaand vermeld, genomen dienen te worden. Ook kunnen deze gegevens dienen als extra informatie voor andere plangebieden naast de Maas binnen de gemeente Venlo.

De maatregelen zoals bovengenoemd worden voorgesteld, dienen te worden opgenomen en afgestemd met de maatregelen zoals opgenomen in het huidige rampenplan voor hoogwatersituaties in de Maas van de gemeente Venlo.

4.3 Hemelwater

4.3.1 *Bouwblok aan Hamelstraat*

Ter plaatse van dit bouwblok is ruimte voor een wadi. In verband met kindvriendelijkheid bedraagt de diepte van de verlaagde strook circa 0,3 m en heeft een talud van 1:3. De wadi heeft een lengte van circa 135 m en een breedte van circa 6 m. De wadi kan een neerslaggebeurtenis, die 1 keer in de 25 jaar voorkomt, bergen. De wadi heeft een totale berging van circa 31 mm.

Bij het ontwerp van de wadi dient rekening te worden gehouden met overlopen van de voorziening. Om overstromingen te voorkomen, wordt gebruik gemaakt van een slokop. De slokop wordt aangesloten op de put in de Hamelstraat.

4.3.2 *Overige bouwblokken ten oosten van de Professor Gelissensingel*

Ter plaatse van de overige bouwblokken, ten zuiden van de Professor Gelissensingel, wordt geadviseerd aquaflow toe te passen. Aquaflow is een doorlatende verharding, waarbij het regenwater door de voegen of de poriën van het wegdek kan stromen en zo in het systeem wordt geborgen alvorens in de ondergrond te infiltreren of vertraagd op oppervlaktewater over te storten. Aquaflow is, vanwege de ondiepe ligging, geschikt voor gebieden waar het grondwater in extreme situaties flink kan stijgen. Geadviseerd wordt in de wegfundering drainage aan te leggen. Zo kan tijdens hoogwatersituaties het grondwater worden beheerst. Daarnaast heeft aquaflow het voordeel dat het hemelwater wordt gezuiverd alvorens het infiltreert of op een oppervlaktewater overstort. Infiltratie middels aquaflow is alleen mogelijk onder de wegen. Het oppervlak van de wegen maakt maar een beperkt deel uit van het totale oppervlak. Uitgaande van een lengte van de wegen van 385 m, een breedte van 6 m en een hoogte van 0,5 m bedraagt de berging voor de bouwblokken aan de oostzijde van de Professor Gelissensingel circa 330 m³. Dit komt overeen met een berging van circa 12,3 mm. Het systeem heeft een overstort op de bestaande overstortleiding naar de Maas. Circa 3,6 keer per jaar is het systeem geheel gevuld, waardoor hemelwater overstort op de be-

staande overstortleiding naar de Maas. De jaarlijks geschatte overstorthoeveelheid bedraagt circa 22 mm.

4.3.3 *Bouwblok ten westen van de Professor Gelissensingel*

Aan de westzijde van de Professor Gelissensingel is de gemeente Venlo voornemens een hoog kantorencomplex te realiseren. Geadviseerd wordt, ter plaatse de parkeerplaatsen en verharde oppervlakten van het kantorencomplex, aquaflow toe te passen met een overstort op de overstortleiding, of het nog eventueel aan te leggen bergbezinkbassin. Voor het kantorencomplex zijn voorsnood nog geen berekeningen gedaan, aangezien het oppervlak van het kantorencomplex nog niet is vastgesteld.

4.3.4 *Professor Gelissensingel*

Het oppervlak van de Professor Gelissensingel (inclusief fietspad) bedraagt circa 1 ha. De verkeersintensiteit op deze wegen is dusdanig dat het hemelwater allereerst gezuiverd dient te worden, voordat het hemelwater in de bodem wordt geïnfiltreerd of vertraagd wordt afgevoerd. De wegen en de fietspaden worden geasfalteerd. De ruimte naast de wegen en fietspaden op de kade wordt ingericht als groenvoorziening. Deze groenvoorziening kan worden gebruikt voor het infiltreren van hemelwater. Voor een neerslaggebeurtenis die 1 keer in de 25 jaar voorkomt, dient de infiltratiesloot een oppervlak te hebben (inclusief wanden met een verhang van 1:2) van 900 m². Hierbij is ervan uitgegaan dat de infiltratiesloot een diepte heeft van 1 meter. De infiltratiesloot wordt voorzien van een slokop. Zo wordt voorkomen dat tijdens neerslaggebeurtenissen die minder dan 1 keer in de 25 jaar voorkomen water op straat komt te staan. Het overtollige hemelwater wordt door de slokop afgevoerd naar de verzamelput, waar ook het hemelwater van de overig bouwblokken wordt aangesloten.

Het bovengenoemde hemelwatersysteem kan worden uitgebreid met vegetatiedaken. Het infiltratieoppervlak van het plangebied is niet groot genoeg om al het hemelwater binnen de bouwblokken te kunnen infiltreren. Het water, dat niet in het systeem kan worden geïnfiltreerd, stort over in een verzamelput. Voorgesteld wordt deze verzamelput in de Molensingel aan te leggen. Het hemelwater van de Hamelstraat wordt, middels een transportleiding naast de kade, naar de verzamelput getransporteerd. Het hemelwater stort in deze verzamelput over op de overstortleiding naar de Maas. Tijdens hoge intensiteitbuien is de kans aanwezig dat het vervuild rioolwater door de verzamelput het hemelwatersysteem instroomt. Vermenging van zuiver en vervuild water dient te worden voorkomen door het plaatsen van bijvoorbeeld een terugslagklep in de put. Het hemelwater, dat niet binnen het plangebied kan infiltreren, wordt op deze wijze vertraagd naar de Maas afgevoerd.

4.4 *Afvalwater*

Het DWA-riool van het plangebied wordt aangesloten op het bestaande DWA-riool van de gemeente Venlo.

4.5 *Bronmaatregelen*

Om hemelwater van daken ook daadwerkelijk schoon te houden, wordt bij de bouw rekening gehouden met het gebruik van niet-uitloobbare materialen, zoals aangegeven in DuBo.

Het gebruik van strooizout en bestrijdingsmiddelen binnen het plangebied wordt zoveel mogelijk beperkt.

4.6 Beheer en onderhoud

Voor aquaflow geldt dat regelmatig onderhoud met een standaard veeg-/zuigauto in het algemeen voldoende is. Met betrekking tot het onderhoud geldt het volgende:

- laat de straat niet te sterk vervuilen voordat het onderhoud wordt gepleegd. Als het vuil zich ophoopt, kan het door verkeer dieper in de sparingen worden gereden;
- als tijdens neerslag plassen ontstaan is onderhoud nodig;
- pleeg onderhoud bij droog weer (sparingen dienen droog te zijn);
- de drains dienen 1 maal per jaar visueel te worden gecontroleerd (in het voorjaar als er afvoer is). Het doorspuiten van de drains dient van de resultaten van de controle en de kans op slib-/ijzerafzettingen afhankelijk te zijn.

Voor het onderhoud van de wadi kan hetzelfde maairegime worden aangehouden als voor een gazon. Dit betekent dat in de praktijk de maaifrequentie kan variëren van 2 tot 26 keer per jaar (bij voorkeur gedurende een droge periode om dichtrijden van de bodem te voorkomen). De maai-intensiteit dient afhankelijk te zijn van de groeisnelheid van het gras.

Voor de infiltratiesloot kan een iets minder intensieve maaifrequentie worden gehandhaafd. Bij een hoge maaifrequentie hoeft het maaisel niet te worden verwijderd. Bij een lagere maaifrequentie dient het maaisel te worden afgevoerd om te voorkomen dat er een viltige graszode met een lage infiltratiecapaciteit ontstaat.

De drains dienen 1 maal per jaar visueel te worden gecontroleerd (in het voorjaar als er afvoer is). Het doorspuiten van de drains dient van de resultaten van de controle en de kans op slib-/ijzerafzettingen afhankelijk te zijn.

De zandvang van de slokop moet geregeld worden uitgezogen. De slokop zal maar een aantal keren per jaar inwerking treden. Veel zand of blad zal er niet instromen. De slokop kan daarom in het beheersschema van de gewone straatkolken worden opgenomen.

4.7 Communicatie

Bij het afkoppelen van hemelwater kunnen een aantal beperkingen in het gebruik van de openbare ruimte niet worden voorkomen. De beperkingen van de openbare ruimte dienen in een zo vroeg mogelijk stadium met de nieuwe eigenaren/gebruikers te worden besproken. De gemeente Venlo moet hier met de toekomstige gebruikers onderling afspraken over maken.

Verantwoording

Projectnummer : 174281
Documentnummer : 174281.rm.221.N001
Revisie : 01
Datum : 2 februari 2006

Auteur(s) : mw. drs. P.J.M. Thijs-Spee
E-mail adres : petra.thijs-spee@grontmij.nl
Gecontroleerd : mw. ir. A.J.J. Verlinden
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd : mw. drs. P.J.M. Thijs-Spee
Paraaf goedgekeurd :

Bijlage 2

Beschrijving Nedinsco-Complex

Overzicht status en onderzoek (bouw)historie

ADRES		MONUMENT	
Straatnaam: Molensingel		ID: 163	Nr: 524762
Situering: -		Naam: Nedinsco-complex	
Oneven huisnr: 015,017	Even huisnr:	Type: Fabriek voor optische instrumenten	
Toevoeging: -		Status: Rijksmonument	
Postcode: 5912 AC	Plaats: Venlo	Oorsprong: 1850 - 1940	
Opmerking:		Opmerking:	
Locatie (globaal)			

STATUS	
* Rijksmonument	
Datum StartBescherming	17-10-2002
Datum EindeBescherming	-
Redengevende Omschrijving	
BESCHRIJVING In de jaren twintig van de 20^e eeuw verrees in Venlo-Zuid vlakbij de Maas, het uiterst <i>moderne fabriekscomplex van het optisch en fijnmechanisch bedrijf "Nederlandse Instrumenten Compagnie" (Nedinsco)</i> een verkapte dochteronderneming van het <i>Duitse Carl Zeiss Jena</i>. In verschillende fasen ontstond een functioneel en transparant gebouw. Verantwoordelijk voor het ontwerp was <i>architect Hans Schlag uit Jena</i>. De toren, de aanpalende fabrieksvleugel en de machinehal vormen een zuiver voorbeeld van het Nieuwe Bouwen. De bouw werd in 1929 uitgevoerd door de gerenommeerde firma "Dyckerhoff & Widman AG" uit Düsseldorf. Beschermenswaardig is de markante toren met een hoogte van 36 meter en zeven deels acht bouwlagen, welke diende voor het richten en afstellen van grote optische instrumenten en de aansluitende fabrieksvleugel eveneens gebouwd in 1929, deze telt vier bouwlagen ("Bau IV"). De fabrieksvleugel is aan de oostzijde voorzien van een aangebouwde machinehal, deze dateert ook uit 1929 ("Bau V"). De machinehal en de fabrieksvleugel zijn voorzien van diverse deels jongere en oudere aanbouwen. De torenbouw bestaande uit twee volumes en afgedekt met platte daken. In het hoogste volume, aan de oostzijde, is het trappenhuis ondergebracht. Dit volume telt acht bouwlagen. Het volume aan de westzijde telt zeven bouwlagen. Hierin was o.a. de werkplaats voor de afstelling van duikbootperiscopen ondergebracht. Het toegepaste bouw materiaal is gewapend beton. De metalen vensterkozijnen met kleine roedeverdeling zijn deels nog oorspronkelijk met name in de oost- en noordgevel, deels vernieuwd in de west- en zuidgevel. De eerste bouwlaag van het trappenhuisvolume is door latere aanbouwen aan het oog onttrokken. Het trappenhuisvolume in de oostgevel springt vooruit: in elke bouwlaag aan de linkerzijde een klein vierkant venster en rechts een groot venster met 80-ruits roedeverdeling. Het trappenhuisvolume loopt hoger door en is in de oostgevel voorzien van een eenvoudige versiering in de vorm van een	

blokvormige vlaggenstokhouder. Het volume met de werkplaatsen telt zeven bouwlagen en omsluit het trappenhuisvolume aan drie zijden.

De oostgevel aan de linkerkant van het trappenhuisvolume heeft in elke bouwlaag een vierkant venster met roede-verdeling.

In de **zuidgevel** aan de rechterkant eveneens in elke bouwlaag een rechthoekig venster. Aan de linkerkant heeft de zuidgevel een open en transparant karakter met grote veelruits vensterkozijnen. Deze vensterkozijnen zijn deels vernieuwd, tevens zijn de borstweringen deels verhoogd. De linkerkant van de zuidgevel telt drieëneenhalve venstertravee.

De **westgevel** aan de Maaszijde telt vier venstertraveeën. De vensterkozijnen zijn deels vernieuwd; de borstweringen zijn verhoogd. De vensters in de eerste bouwlaag zijn dichtgezet.

De **noordgevel** van het torenvolume sluit aan op de fabrieksvleugel evenwijdig aan de Maas. Slechts de bovenste drie bouwlagen zijn zichtbaar. Deze gevel telt vier venstertraveeën. De grote vensters hebben een 20-ruits roede-verdeling. De vier vensters onder de dakrand hebben een 12-ruits roede-verdeling. Het dakterras is voorzien van een metalen hekwerk.

Van het **interieur** is o.a. het authentieke trappenhuis van belang. De trappen zijn uitgevoerd in beton. In de hoogste bouwlaag is een smeedijzeren trap aanwezig. In de kelder verdieping zware betonnen kolommen.

De **fabrieksvleugel** aansluitend aan de torenbouw telt vier bouwlagen en wordt afgedekt met een plat dak. Deze vleugel werd tijdens de Tweede Wereldoorlog flink beschadigd.

Oorspronkelijk had dit volume een flauw zadeldak. Dit is na 1945 vervangen door een plat dak. De westgevel telt in hoofdopzet acht venstertraveeën. De vensters hebben veelruits roede-verdeling en de kozijnen zijn deels vernieuwd. De borstweringen zijn deels verhoogd.

Halverwege maakt de westgevel een lichte knik. Van de oostgevel aan de binnenplaatszijde zijn alleen de drie bovenste bouwlagen zichtbaar. De grote vensterkozijnen met veelruits roede-verdeling zijn vernieuwd.

De **machinehal** staat haaks op de oostgevel van de fabrieksvleugel en heeft een vierkante plattegrond en telt een bouwlaag plus zadeldak. In het zadeldak een grote lichtstraat en enkele kleinere dakramen. De machinehal is door latere aanbouwen geheel ingesloten.

Het authentieke skelet in beton en staal is nog grotendeels aanwezig. De oorspronkelijk grote vensterkozijnen zijn opgevuld met bakstenen wanden.

WAARDERING

- Het **fabrieksgebouw van Nedinsco** bestaande uit toren, de aanpalende fabrieksvleugel en de machinehal, vertegenwoordigt algemeen belang en bezit cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van een typologische ontwikkeling binnen de fabrieksarchitectuur in de eerste decennia van de 20^e eeuw.
- De architectuurhistorische waarden worden bepaald door het belang van het pand voor de bovenregionale geschiedenis van de architectuur als representant van het nieuwe Bouwen in Nederland; de *esthetische kwaliteiten* van het ontwerp en als voorbeeld van het oeuvre van architect *Hans Schlag*.
- Het gebouw bezit ensemblewaarden door de markante en beeldbepalende situering aan de Maas in Venlo-Zuid.
- Het gebouwencomplex is tenslotte van algemeen belang vanwege de redelijke mate van architectonische gaafheid van het ex- en een deel van het interieur en de architectuurhistorische en typologische zeldzaamheid.

Bronnen	
Trefwoorden	-
OmgevingKaart	Geen kaart beschikbaar
PerceelKaart	Geen kaart beschikbaar

ONDERZOEK (BOUW)HISTORIE	Totaal: 0
---------------------------------	------------------

Er zijn geen rapporten.

Bijlage 3
Verantwoording groepsrisico

Collegevoorstel

07 - 2 2 1 4 9

Reg.nr.

Cl.nr.

Vergadering B&W d.d.

Griffier

Openbaar

OR / GO

Wijkoverleg

Bestuursopdracht

1-731.212

2 OKT. 2007

81-4

nee

Ja, namelijk zonder beperkingen

nee

nee

nee

Datum

19 september 2007

Ingekomen van

Afdeling BLMIL / BLSON / BRPPR

Onderwerp

Verantwoording groepsrisico stedenbouwkundig plan Maaswaard

Voorstel

Zie pagina 2

Voorbesproken in

Staf VRO d.d. 27 augustus 2007

Besluit B&W

Commissie

Financiën, Bestuur en
Veiligheid
Soc. Maatschap. Zaken

Woonomgeving
Econ., Verkeer en Beheer
Bijzondere commissie

Raad nr.

Rib- of Rc- of Rn-nummer

Rib-nr.

Datum raad

Rc-nr.

Rn-nr.

Afdeling

BLMIL

Akkoord

Bespreken

Steller

A.J. Keizers

Doorkiesnr.

6599/6529

Secretaris

Paraaf

Portefeuillehouder W1

25 SEP. 2007

1. het gebouw/de gebouwen dienen te worden uitgevoerd met preventief lekwerende middelen teneinde deuren/ramen, ventilatiekanalen en schoorsteenkanalen zoveel mogelijk lek dicht te kunnen afsluiten; eventueel noodzakelijke ventilatieopeningen dienen zoveel als mogelijk niet aan de spoorzijde van het gebouw/de gebouwen te worden aangebracht;
2. de beglazing aan het gebouw/de gebouwen, aan de zijde van de spoorlijn Venlo-Eindhoven dient zodanig te worden uitgevoerd dat scherfwerking wordt voorkomen;
3. voor zover mogelijk dient een minimalisering van glasoppervlakte aan de spoorzijde plaats te vinden;
4. de (nood)uitgangen van het gebouw/de gebouwen, dienen zoveel als mogelijk van de risicobron af gericht, gesitueerd te worden;
5. het gebouw/de gebouwen dienen zoveel als mogelijk uitgevoerd te worden met vlakke gevels aan de spoorzijde;
6. eventuele gevelornamenten aan het gebouw/de gebouwen dienen geminimaliseerd te worden;
7. binnen het gebouw/de gebouwen dienen kwetsbare groepen zo ver mogelijk van de risicobron af gesitueerd te worden;
8. het gebouw/de gebouwen dienen zo ingedeeld te worden dat de ontruimingstijd verkort wordt; ruimten waar (minder zelfredzame) personen gedurende langere tijd verblijven, dienen zo dicht mogelijk bij nooduitgangen of op de begane grond gesitueerd te worden;
9. het gebouw/de gebouwen dienen uitgevoerd te worden met een centraal omroepsysteem teneinde de aanwezige personen tijdig te kunnen waarschuwen over een calamiteit;
10. het gebouw/de gebouwen dienen uitgevoerd te worden met een afsluitbare ventilatie die centraal kan worden aangestuurd;

Voor de juiste uitvoering/concretisering van de maatregelen dient tijdig contact met de gemeente Venlo, waaronder de brandweer plaats te vinden.

In het kader van de voor het woon-zorgcomplex nog te volgen planologische procedure en bijbehorende bouwvergunning zal moeten worden aangetoond dat bovenstaande maatregelen zullen worden getroffen. Indien hieraan niet ten genoegen wordt voldaan bestaat de mogelijkheid dat geen medewerking zal worden verleend aan de nog te volgen planologische procedure en daarmee de verlening van een bouwvergunning.

Mocht u ten aanzien van het bovenstaande nog vragen hebben dan kan contact worden opgenomen met Loek Rooden tel. 077-3596529 en/of Ton Keizers tel. 077-3596529 en/of Ruud Beeren (brandweer) tel. 077- 3597238.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Venlo
De secretaris de burgemeester



Voorstel

1. kennis te nemen;
 - a- van het feit dat de realisering van het plan Maaswaard niet zal leiden tot een verhoging van het groepsrisico vanwege het emplacement Venlo;
 - b- van het feit dat de realisering van het plan Maaswaard zal leiden tot een geringe verhoging van het groeprisico vanwege het vervoer van brandbare stoffen over de spoorlijn Venlo-Eindhoven v.v.;
 - c- van het feit dat zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie niet voldaan zal worden aan de in regionaal verband vastgestelde beleidslijn tot het beperken van risico's van zeer grote rampen ten gevolge van ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen tot maatrap III;
2. te besluiten:
 - a- dat de op grond van de adviezen van de regionale brandweer en afdeling BRPPR de in paragraaf 6.1 opgenomen algemene maatregelen van toepassing worden verklaard op het gehele plan Maaswaard;
 - b- dat de op grond van de adviezen van de regionale brandweer en afdeling BRPPR de in paragraaf 6.2. opgenomen specifieke maatregelen per deelplan dienen te worden afgewogen en ter besluitvorming aan uw college dienen te worden voorgelegd;
 - c- dat de onder b bedoelde maatregelen als nadere eis ex artikel 15 WRO op grond van het bestemmingsplan, dan wel ingeval van toepassing van artikel 19 WRO in de vrijstellingbepalingen zullen worden opgenomen;
3. dat op basis van de afweging van te nemen maatregelen aan het woon-zorgcomplex, zoals verwoord in bijgaand memo van Oranjewoud d.d. 24 april 2007 de in bijgaande brief aan de Woningstichting Venlo-Blerick opgenomen maatregelen aan dit woon-zorgcomplex dienen te worden getroffen;
4. dat uw college de in het bestemmingsplan Maaswaard opgenomen bouwplanontwikkeling, met inachtnaam van de onder 2 en 3 te treffen maatregelen ter verkleining van de effecten van een mogelijke ramp, uit het oogpunt van externe veiligheid verantwoord acht;

Bijlage – besluit B&W

B1-4

Collegevergadering d.d. 2 oktober 2007

Volgnr.	4
Beh.afd.	BLMIL
Reg.nr.	07-22149
Openbaar	Ja, namelijk zonder beperkingen
Wijkoverleg	Nee
Onderwerp	Verantwoording groepsrisico stedenbouwkundig plan Maaswaard.
Advies	1. Kennis te nemen; a. van het feit dat de realisering van het plan Maaswaard niet zal leiden tot een verhoging van het groepsrisico vanwege het emplacement Venlo; b. van het feit dat de realisering van het plan Maaswaard zal leiden tot een geringe verhoging van het groepsrisico vanwege het vervoer van brandbare stoffen over de spoorlijn Venlo-Eindhoven v.v.; c. van het feit dat zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie niet voldaan zal worden aan de in regionaal verband vastgestelde beleidslijn tot het beperken van risico's van zeer grote rampen ten gevolge van ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen tot maatrap III. 2. Te besluiten: a. dat de op grond van de adviezen van de Regionale Brandweer en afdeling BRPPR de in paragraaf 6.1 opgenomen algemene maatregelen van toepassing worden verklaard op het gehele plan Maaswaard; b. dat de op grond van de adviezen van de Regionale Brandweer en afdeling BRPPR de in paragraaf 6.2. opgenomen specifieke maatregelen per deelplan dienen te worden afgewogen en ter besluitvorming aan het college dienen te worden voorgelegd; c. dat de onder b bedoelde maatregelen als nadere eis ex artikel 15 WRO op grond van het bestemmingsplan, dan wel ingeval van toepassing van artikel 19 WRO in de vrijstellingbepalingen zullen worden opgenomen. 3. Dat op basis van de afweging van te nemen maatregelen aan het woon-zorgcomplex, zoals verwoord in bijgaand memo van Oranjewoud d.d. 24 april 2007 de in bijgaande brief aan de Woningstichting Venlo-Blerick opgenomen maatregelen aan dit woon-zorgcomplex dienen te worden getroffen. 4. Dat het college de in het bestemmingsplan Maaswaard opgenomen bouwplan-ontwikkeling, met inachtnaam van de onder 2 en 3 te treffen maatregelen ter verkleining van de effecten van een mogelijke ramp, uit het oogpunt van externe veiligheid verantwoord acht.
Besluit	1. Dit punt had tevoren eveneens met de burgemeester besproken dienen te worden. 2. Conform advies.



Bijlage 4
Wateradvies Waterschap Peel en
Maasvallei

Nr.:	08 / 154 99	
Afd.:	BLSO W	Af:
12 JUNI 2008		
Gemeente Venlo		
Clus:	1.731.212	



**Waterschap
Peel en Maasvallei**

uw kenmerk:

ons kenmerk: ka/flwi/wt/2008.01839

uw brief van:

datum: 11 juni 2008

verzonden: 11 JUNI 2008

Gemeente Venlo

Dhr. L. Rooden

Postbus 3434

5902 RK VENLO

onderwerp: Reactie/wateradvies bestemmingsplan 'Maaswaard' te Venlo

Geachte heer Rooden,

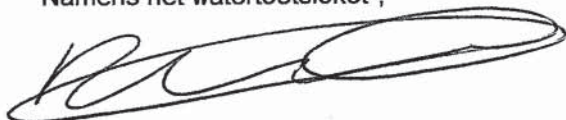
Wij hebben van u het verzoek ontvangen om over het ontwerp bestemmingsplan 'Maaswaard' een definitief wateradvies af te geven. Wij hadden nog alleen een pré-advies afgegeven (dd.1 oktober 2007 kenmerk boa/role/2007.02610/1) voor dit initiatief mede omdat het aspect waterkeringen nog onvoldoende was uitgewerkt. De uitwerking van deze waterkeringaspecten zijn verwerkt in het 'dijkverleggingsplan fase 1 Maaswaard Venlo'. Het dijkverleggingsplan is momenteel nog niet goedgekeurd door de Provincie. Wij verzoeken u dan ook om eventuele aanpassingen binnen het dijkverleggingsplan later te verwerken in het bestemmingsplan en plankaart mocht dit nodig zijn.

Na uw verzoek is er intensief contact geweest met het waterschap om de waterkering en haar beschermingszones correct weer te geven op de plankaart en te vertalen in de voorschriften. Ook over de riooltransportleiding van het Waterschapsbedrijf Limburg is contact geweest om dit correct weer te geven op de plankaart en te vertalen in de voorschriften. De plankaart en de voorschriften zijn dan ook naar tevredenheid verwerkt.

Wij kunnen u dan ook medelen dat, indien rekening wordt gehouden met bovenstaande aandachtspunten wij een positief wateradvies kunnen verlenen voor dit initiatief.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Florus Wijnen, via (077) 38 91 259 of stuur een e-mail naar florus.wijnen@wpm.nl.

Namens het watertoetsloket*,



drs R.J.M. (Roger) Lenders,
coördinator Advies

* Het watertoetsloket Peel en Maasvallei is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Peel en Maasvallei, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat Directie Limburg. Dit (pré-)wateradvies is opgesteld door het waterschap Peel en Maasvallei. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van de provincie Limburg is hierin verwerkt. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van Rijkswaterstaat zal separaat worden verstrekt.

Zowel het waterschap als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. De provincie Limburg heeft het afdelingshoofd van de afdeling Kennis en Advies en het Dagelijks Bestuur van het waterschap Peel en Maasvallei bij besluit van 12 augustus 2004, kenmerk 2004/46842, gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de watertoets.

i.a.a.

- dhr. A. Hassink, rayonplanoloog Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht
- mw. S. Bosten, Rijkswaterstaat Limburg, Postbus 25, 6200 MA Maastricht
- dhr. J. Bakker, Waterschapsbedrijf Limburg, Postbus 1315, 6040 KH Roermond

Bijlage 5
Rasterkaarten externe veiligheid

