

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDENDE BEPALINGEN	3
Artikel 1 - Begripsomschrijvingen	3
Artikel 2 - Wijze van meten	19
 2. ALGEMENE BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN	 23
Artikel 3 - Beschrijving in hoofdlijnen	23
 3. BESTEMMINGSBEPALINGEN	 27
Artikel 4 - Gemengd - GD	27
Artikel 5 - Groen - G	36
Artikel 6 - Kantoor -K	38
Artikel 7 - Verkeer - V	41
Artikel 8 - Verkeer – Railverkeer V-R	43
Artikel 9 - Verkeer – Verblijf V-V	45
Artikel 10 - Water – rivier - WR	47
Artikel 11 - Leidingen (dubbelbestemming)	49
Artikel 12 - Stroomvoerend rivierbed van de Maas (dubbelbestemming)	51
Artikel 13 - Waterbergend rivierbed van de Maas (dubbelbestemming)	53
Artikel 14 - Waterkering (dubbelbestemming)	55
Artikel 15 - Beschermingszone Waterkering (dubbelbestemming)	57
 4. ALGEMENE BEPALINGEN	 59
Artikel 16 - Anti-dubbeltelbepaling	59
Artikel 17 - Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen	60
Artikel 18 - Algemene bepaling m.b.t. bestaande afstanden en andere maten	61
Artikel 19 - Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	62
Artikel 20 - Algemene bouwbe­paling met betrekking tot het vastgesteld archeologisch beleidskader	63
Artikel 21 - Algemene gebruiksbe­palingen	64
Artikel 22 - Algemene vrijstellingsbe­palingen	65
Artikel 23 - Algemene wijzigingsbe­palingen	68
Artikel 24 - Algemene procedurebe­palingen	69
 5. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	 71

Artikel 25 - Strafbepaling	71
Artikel 26 - Overgangsbepalingen	72
Artikel 27 - Slotbepaling	73

1. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. Aangebouwd
 bijgebouw Een bijgebouw, dat op enigerlei wijze aan het hoofdgebouw is aangebouwd door het verankeren van vloer, dak of mu(u)r(en) en/of door het gebruik maken van dezelfde constructiemu(u)r(en) en in bouwkundige zin ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
2. Aan- en/of uit-
 bouw Een aan een hoofdgebouw vastgebouwd gebouw, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in directe verbinding staat met het hoofdgebouw.
3. Aan huis ge-
 bonden bedrijf Het hoofdzakelijk door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel. Behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.
4. Aan huis ge-
 bonden beroep Het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consument-verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten noch detailhandel.
5. Achtergevel-
 rooilijn Op de plankaart aangegeven bouwgrens die niet door bebouwing overschreden mag worden. Bebouwing mag uitsluitend worden opgericht in en op de gronden welke naar de weg zijn gekeerd.
6. Afhankelijke
 woonruimte Een onderdeel van het hoofdgebouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de wo-

ning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

7. Ander bouw-
werk Een bouwwerk geen gebouw zijnde.
8. Antenne-
installatie Installatie bestaande uit een antenne, een antennedra-
ger, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast
opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende
bevestigingsconstructie.
9. Archeologische
waarde De aan een gebied toegekende waarde in verband met
de kennis en de studie van de in dat gebied voorko-
mende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of
activiteiten in het verleden;
10. Archeologisch
onderzoek Onderzoek naar archeologische waarden uitgevoerd
conform de Kwaliteitsnorm voor Nederlandse Archeo-
logie (versie 3.1)
11. Archeologisch
onderzoeksge-
bied Gebied met middelhoge of hoge archeologische waar-
den of verwachting;
12. Archeologisch
waardevol ge-
bied Gebied met zeer hoge archeologische waarden of ver-
wachting;
13. Archeologisch
waarnemings-
gebied Gebied met lage archeologische waarden of verwach-
ting;
14. Automatenhal /
speelhal Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk
gebouw of gedeelte daarvan is bestemd en/of wordt
gebruikt om het publiek gelegenheid te geven om spel
door middel van speelautomaten te beoefenen, als
bedoeld in artikel 30 van de Wet op de kansspelen.
15. Bebouwing Een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen ge-
bouwen zijnde.
16. Bebouwings-
percentage Een in de voorschriften of op de plankkaart aangegeven
percentage, dat de grootte van het deel van het bouw-
perceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

- | | | |
|-----|----------------------|---|
| 17. | Begane grond | Een bouwlaag geen verdieping zijnde. |
| 18. | Bescherms-niveau | Hoogte boven NAP die een dijk dan wel een bouwpeil minimaal moet hebben teneinde bebouwing bescherming te bieden tegen (schade tengevolge van) hoogwater, optredend bij een overstroming met een herhalings-tijd van 1:50, 1:250 of 1:1.250 jaar. |
| 19. | Bestaande be-bouwing | <p><i>Bebouwing:</i>
De als zodanig op de plankaart aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven bouwvergunning mag worden gebouwd, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;</p> <p><i>Gebruik:</i>
Gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat be-
staat ten tijde van het van kracht worden van dit plan.</p> |
| 20. | Bestemmings-grens | Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak. |
| 21. | Bestemmings-vlak | Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming. |
| 22. | Bebouwings-grens | De op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, welke niet door gebouwen mag worden overschreden behou-dens krachtens de voorschriften duidelijk toegelaten afwijkingen. |
| 23. | Bouwen | Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, ver-nieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk. |
| 24. | Bouwgrens | Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak. |
| 25. | Bouwlaag | Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloer-en of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zol-der, dakopbouw of setback en met een maximale hoog-te van 3,00 m. voor woningen. |

- | | | |
|-----|--|--|
| 26. | Bouwperceel | Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan. |
| 27. | Bouwperceel-grens | Een grens van een bouwperceel. |
| 28. | Bouwvlak | Een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten. |
| 29. | Bouwwerk | Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond. |
| 30. | Bijgebouw | Een gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw. |
| 31. | Bijzondere doeleinden: | Doeleinden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religie, medisch-sociale, maatschappelijke en culturele functies. |
| 32. | Coffeeshop: | Een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders. |
| 33. | Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten: | Het beroepsmatig uitoefenen van een ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis gebonden beroep, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en daarbij horende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd. Dit laatste is slechts anders daar waar in deze voorschriften is bepaald, dat de consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten tevens als hoofdfunctie zijn toegestaan. |

34. Contour, rivierbed van de Maas Omtreklijn die een gebied begrenst waarbinnen een beschermingsniveau geldt, dat overeenkomt met de waterhoogte bij een langs de rivier geplaatste kilometeraai en optredend bij een overstroming met een herhalingstijd van 1:50 of 1:250 (d.w.z. een kans op overschrijding van eens per 50 of 250 jaar).
35. Cultuurhistorische waarde De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Cultuurhistorie is een verzamelnaam voor de begrippen archeologie, historische bouwkunde (monumenten en beeldbepalende panden en bouwwerken), historische geografie (landschappelijke structuren en patronen door ingrijpen van de mens) en mensgebonden natuur (solitaire bomen, laan- en haagbeplantingen, boomgaarden en houtwallen).
36. Daghorecabedrijf Een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.
37. Dak Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
38. Dakopbouw Opbouw van de bovenste bouwlaag voor zover gelegen binnen de snijlijnen van een schuin dak, uitgaande van een maximale dakhelling van 60°, met uitzondering van het gestelde bij "setbacks" in dit artikel.
39. Detailhandel Het bedrijfsmatig te koop of te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
40. Dienstverle- Bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden be-

- nend bedrijf staan uit het bedrijfsmatig verlenen van economische en/of dienst- en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder verlenende zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, instelling fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.
41. Discotheek / Een horecabedrijf dat als hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarvan het laten beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.
42. Eerste bouw- laag De bouwlaag op de begane grond. Een onderhuis, zolderverdieping of vliering worden hieronder niet begrepen.
43. (Eet-)café Een horecabedrijf, waarin alcoholvrije en alcoholhoudende dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse al of niet in combinatie met het bereiden en verstrekken van maaltijden; de nadruk ligt echter op het verstrekken van drank.
44. Erf Het gedeelte van het bouwperceel bestaande uit achtererf en zijerf waarop volgens de voorschriften bijgebouwen mogen worden opgericht.
45. Evenement Een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak.
46. Fastfood-vestiging Een horecabedrijf, waar frituurwaren en kleine eetwaren, al dan niet in combinatie met alcoholvrije of alcoholhoudende dranken, worden verstrekt in wegwerpverpakkingen al dan niet voor gebruik ter plaatse, zoals een cafetaria, friture of afhaalcentrum.
47. Gebouw Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
48. Geluidbelasting vanwege het wegverkeer De etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of

een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

- | | | |
|-----|--------------------------|---|
| 49. | Geluidgevoelige functies | Bewoning en andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen. |
| 50. | Geluidgevoelige gebouwen | Gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen. |
| 51. | Gestapelde woning | Een woning in een woongebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat (en waar op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen). |
| 52. | Grondgebonden woning | Een gebouw met hoofdzakelijk een woonfunctie waar één woning aanwezig is. |
| 53. | Hogere grenswaarde | Een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen. |
| 54. | Hoofdgebouw | Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken. |
| 55. | Hoogteaccent | Accent dat de afwijkende hoogte ten opzichte van de overige bebouwing benadrukt, waarbij een duidelijk afwijkend hoogte-element ontstaat ten opzichte van de overige bebouwing. |
| 56. | Horecabedrijf | Een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse te nuttigen |

voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodaties, een en ander gepaard gaande met dienstverlening, niet zijnde coffeeshops.

57. Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.

Horeca, categorie 1:

Een horecabedrijf dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt.

Horeca, categorie 2:

Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd. Daaronder worden begrepen: cafetaria / snackbar, fastfood en broodjeszaak, lunchroom, ijssalon / ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant.

Horeca, categorie 3:

Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar.

Horeca, categorie 4:

Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek / dancing, nacht-café en een zaalencentrum (met nachtvergunning).

Horeca, categorie 5:

		Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, al dan niet in combinatie met een restaurant. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.
58.	Inwoning	Het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts is toegestaan in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen en dat woning-splitsing en/of kamerbewoning niet is toegestaan.
59.	Jongerenontmoetingsplaats (JOP)	Een door het gemeentebestuur als zodanig aangewezen of ingerichte voor jongeren bedoelde openbare locatie, al dan niet met voorzieningen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
60.	Kamerbewoning	Een pand of een deel van een pand dat door maximaal 4 huishoudens kamergewijs wordt bewoond, al dan niet mede door rechthebbende, en welk niet valt aan te merken als logiesverblijf.
61.	Kamerverhuurbedrijf	Een pand of deel van een pand dat door meer dan 4 huishoudens, anders dan door de rechthebbende, bedrijfsmatig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als logiesverblijf.
62.	Kantoor	Een gebouw of ruimte, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)-overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen.
63.	Kleinschalige bedrijfsmatige activiteit	De in de Bedrijvenlijst van VNG genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
64.	Kunstwerk	Werk dat tot stand komt door het creatief tot uiting of

voorstelling brengen van gedachten of gevoelens.

- | | | |
|-----|----------------------|--|
| 65. | Kwetsbaar object | <ul style="list-style-type: none"> • Woningen (meer dan twee per hectare) • Gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals: <ol style="list-style-type: none"> 1. Ziekenhuizen, bejaardehuizen en verpleeghuizen; 2. Scholen; 3. Gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen; • Gebouwen waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn, zoals: <ol style="list-style-type: none"> 1. Kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object; 2. Complexen, waarin meer dan vijf winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijke bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt, en winkels met een totaal vloeroppervlak van meer dan 2000 m² per object, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of een warenhuis is gevestigd; • Kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen van het jaar. |
| 66. | Leisure activiteiten | In de vrije tijd uitgevoerde activiteiten waaronder begrepen die in automatenhal / speelhal, discotheek / dancing, horecabedrijf, recreatie-inrichting. |
| 67. | Logiesverblijf | Het in gebruik hebben of houden van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig recreatief verblijf of tijdelijk onderdak wordt verschaft aan meer dan 4 huishoudens, anders dan een huishouden per woning, die elders hun hoofdverblijf hebben. |
| 68. | Maatschappelijk | Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd / kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart / begraafplaats, bibliotheken, museum, openbare dienstverlening, verenigingsleven en/of defensie / militaire zaken. |

69.	Mantelzorg	Het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.
70.	Matrix	De op de plankaart als aanduiding opgenomen horizontaal in hokjes verdeelde rij, waarin op de plankaart verklaarde gegevens zijn opgenomen.
71.	Monumentale bebouwing	Bebouwing die is opgenomen in het Register van beschermde onroerende goederen van de Monumentenwet, dan wel vermeld staat op de lijst van de gemeentelijke monumenten van de gemeente Venlo.
72.	Nevengeschikte functie	Functie waarbij maximaal 50% van de opstallen als zodanig mag worden gebruikt.
73.	Nokhoogte	Het hoogste punt van een schuin dak.
74.	Onderbouw	Een gedeelte van een gebouw dat maximaal 1,50 m. boven straatpeil is gelegen en niet als bouwlaag wordt aangemerkt.
75.	Onderdoorgang	Een doorgang van maximaal één bouwlaag, onder een gebouw, op peilniveau, ten behoeve van voetgangers.
76.	Ondergeschikte activiteit	Activiteit waarbij maximaal 30% van de opstallen als zodanig mag worden gebruikt
77.	Ondergronds bouwwerk	Een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op tenminste 1,75 m beneden peil.
78.	Oriëntatiepunt	Een zodanig veelal uit bebouwing bestaand punt zodat de beschouwer weet waar hij zich bevindt.
79.	Overkapping	Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, daaronder begrepen een carport.
80.	Parkeervoorziening	Een al of niet overdekte, op straat aanwezige dan wel met een straat in open verbinding staande ruimte, die gelet op de ligging en de ontsluiting geschikt is om te

worden gebruikt voor het parkeren van motorvoertuigen.

- | | | |
|-----|-------------------------|--|
| 81. | Peil | - Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;
- Indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil. |
| 82. | Perceelgrens | Een grenslijn tussen bouwpercelen onderling. |
| 83. | Personendichtheid | De dichtheid van het aantal personen in een gebied. De wijze van bepaling van deze dichtheid is vastgelegd bij ministeriele regeling. Bij brandbaar gas wordt doorgaans geïnventariseerd met een raster van 25 bij 25 meter. Bij toxische stoffen met een raster van 100 bij 100 meter. Bij een juridisch correcte bepaling geldt het bestemmingsplan als uitgangspunt. |
| 84. | Plan | Het Bestemmingsplan "Maaswaard" van de gemeente Venlo, bestaande uit de plankaart, de toelichting alsmede deze voorschriften. |
| 85. | Plankaart | De plankaart van het Bestemmingsplan "Maaswaard", bestaande uit de kaart 211x01145- PK1 |
| 86. | Prostitutie | Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding, daaronder begrepen straatprostitutie. |
| 87. | Recreatief me-degebruik | Een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan. |
| 88. | Restaurant | Een horecabedrijf, waarin in dat bedrijf bereide volledige maaltijden, alsmede alcoholvrije of alcoholhoudende dranken – in principe alleen in combinatie met die maaltijden – worden verstrekt voor gebruik ter |

plaats; een volwaardige bedrijfskeuken maakt deel uit van de vestiging.

89. Riviergebonden activiteiten: Hieronder worden uitsluitend verstaan:
- Waterstaatkundige kunstwerken (bruggen, sluizen, dijken, voorzieningen t.b.v. veerdiensten e.d.);
 - Voorzieningen voor de beroepsvaart (vaarwegenverbetering);
 - Voorzieningen voor een veilige afwikkeling van beroeps- en recreatievaart;
 - Overslagbedrijven voor zover gekoppeld aan vervoer over een hoofdvaarweg;
 - Scheepswerven voor schepen groter dan 25 m, gemeten langs de waterlijn;
 - Natuur in de uiterwaarden;
 - Uitbreiding van bestaande steenfabrieken onder voorwaarden;
 - De realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden;
 - De winning van oppervlaktedelfstoffen.
90. Ruimtelijke karakteristiek Het ter plaatse aanwezige karakter van een ruimte, gevormd door bouwwerken en onbebouwde ruimte inclusief het gebruik, voor zover nader beschreven in de toelichting op het plan en/of zover nader aangegeven op de plankaart.
91. Ruimtelijke kwaliteit De kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte, voor zover nader beschreven in de toelichting op dit plan en/of voor zover tot uiting komend in de Beschrijving in Hoofdpijnen gemeenschappelijk aan alle bestemmingen.
92. Seksinrichting De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks-theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

- | | | |
|------|-------------------------|--|
| 93. | Setback | Een dakopbouw die gelegen is op tenminste 2,00 m. achter de doorgetrokken voorgevel van een gebouw met een hoogte van maximaal 3,00 m. |
| 94. | Stedenbouwkundig beeld | Het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n), voor zover nader beschreven in de toelichting op dit plan en/of voor zover nader aangegeven op de plankaart. |
| 95. | Straatpeil | <p>- Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;</p> <p>-Voor een bouwwerk waarvan die hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.</p> |
| 96. | Straatprostitutie | Het zich op de openbare weg of in een zich op de openbare weg bevindend voertuig beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding. |
| 97. | Stroomvoerend rivierbed | De gronden die bij extreem hoge afvoer van de rivier de Maas onder water staan en blijvend een waterbergende, deels stroomvoerende functie moeten kunnen vervullen. |
| 98. | Rivierbed | De gronden die bij extreem hoge afvoeren van de rivier de Maas onder water staan en blijvend een waterbergende , deels een stroomvoerende functie moeten kunnen vervullen. |
| 99. | Terras | Een buiten de besloten ruimte van en inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt. |
| 100. | Tuin | Gronden gelegen tussen de (voor)gevelrooilijn dan wel bijgebouwenlijn en het openbare gebied bestaande uit |

verkeersontsluiting(en), groenvoorzieningen en/of pleinvormige ruimten.

- | | | |
|------|--------------------------------------|--|
| 101. | Uitbouw | Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. |
| 102. | Verkeer | Wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, railverkeer, luchtverkeer, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, bermen en beplanting en/of straatmeubilair. |
| 103. | Voorgevel | Een of meer gevel(s) van een gebouw die is / zijn gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant(en) van een gebouw vorm(t)(en). |
| 104. | Voorgevelrooi-
lijn | Op de plankaart aangegeven naar de weg gekeerde bouwgrens. |
| 105. | Voorkeurs-
grenswaarde | De maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen. |
| 106. | Voorzieningen
van algemeen
nut | Voorzieningen ten behoeve van de op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer. |
| 107. | Vrijstaand bij-
gebouw | Een bijgebouw, dat in functionele en bouwkundige zin ondergeschikt is aan en qua constructie en in ruimtelijk visueel opzicht vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming. |
| 108. | Wadi | Een bovengrondse voorziening voor de afvoer van water door drainage en infiltratie, zoals een ondiepe greppel of een groenvoorziening. |
| 109. | Waterbergend | Het uitsluitend waterbergend gedeelte van het rivier- |

	rivierbed	bed.
110.	Watergang	Een werk, al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan.
111.	Weg	Een voor het rij- en ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.
112.	Wet / wettelijke regelingen	Indien en voorzover in deze voorschriften wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.
113.	Winkel	Een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor detailhandel.
114.	Woning	Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.
115.	Woongebouw	Een gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin twee of meerdere woningen zijn gelegen die zijn te bereiken door een of meer gemeenschappelijke ruimte(n).
116.	Zolder	Ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.
117. 118.	Zijgevel	Een gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de voor- of achtergevel.

Artikel 2 - Wijze van meten

- 2.1. Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
- a. Afstand tot de bouwperceelgrens: Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.
 - b. Bouwhoogte van een bouwwerk: Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
 - c. Dakhelling: Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
 - d. Goothoogte van een bouwwerk: Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
 - e. Horizontale diepte van een bouwwerk: Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.
 - f. Inhoud van een bouwwerk: Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
 - g. Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk: Vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.
 - h. Oppervlakte van een bouwwerk: Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

- 2.2. Ondergeschikte bouw- delen Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.
- 2.3 Wijze van meten Bij de toepassing van deze voorschriften wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de analoge kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2. ALGEMENE BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

Artikel 3 - Beschrijving in hoofdlijnen

Bestemmings-omschrijving	3.1. De wijze waarop de in artikel 4 tot en met 10 bedoelde doeleinden worden gerealiseerd wordt in hoofdlijnen bepaald door het volgende.
Functie beschrijving in hoofdlijnen	3.2. De in deze beschrijving in hoofdlijnen genoemde voorwaarden hebben samen met de afzonderlijke bestemming een: a. toetsingsfunctie bij de beoordeling van activiteiten, welke slechts toelaatbaar zijn op grond van een vrijstelling of de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen; b. uitvoeringsfunctie, ten behoeve van de ontwikkeling van onderhavig plangebied.
Algemene uitgangspunten	3.3. Het bestemmingsplan beoogt: - een kader te geven voor de duurzame stedenbouwkundige en functionele invulling en het beheer van het plangebied; - een juridisch kader te scheppen voor het beheer en de eventuele uitbreiding van functies en bebouwing binnen het plangebied (Maaswaard).
Structuurvisie is leidraad	Ter waarborging van de na te streven kwaliteit zijn in deze beschrijving in hoofdlijnen randvoorwaarden opgenomen die het referentiekader vormen bij het toetsen aan het bestemmingsplan. De vastgestelde "Ruimtelijke Structuurvisie 2005 - 2015" inzake de toekomstige ontwikkeling van de stad Venlo, het D.O. Masterplan Maaswaard alsmede de "aandachtspunten overzicht duurzame stedelijke ontwikkeling d.d. juni 2006" gelden als leidraad.
Ruimtelijk-functionele voorwaarden	3.4. De volgende aspecten zijn voor realisatie van het plangebied Maaswaard van belang: - groenstructuur; - verkeersontsluiting;

- hoogteaccenten.

Groenstructuur

3.5. Uitgangspunten groenstructuur:

- realisatie van een groenzone parallel aan de Theemsstraat zodat de zichtlijn op de kerk van Ble-
rick gehandhaafd blijft;
- realisatie van een 'groen balkon' aan de oostzijde
van de voormalige Prof. Gelissensingel.

Verkeersontsluiting

3.6. De ontsluiting, anders dan de hoofdontsluiting, binnen
het te ontwikkelen gebied Maaswaard is op de plan-
kaart indicatief aangegeven.

Monumenten

3.7.1. Ter bescherming van monumentale panden geldt dat,
voor zover het betreft de panden en objecten opge-
nomen in het register van rijksbeschermden monumen-
ten van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurland-
schap en Monumenten en panden en objecten opge-
nomen in het register van gemeentelijke monumenten
op de plankaart nader aangeduid als "Rijksmonu-
ment" het behoud en/of herstel van de cultuurhistori-
sche waarde en het stedenbouwkundige beeld voorop
staat. Ook bij het bouwen van nieuwe gebouwen en
het verbouwen van bestaande gebouwen dient reke-
ning gehouden te worden met het behoud en/of her-
stel van de cultuurhistorische waarden en het steden-
bouwkundige beeld van deze nader aangeduide pan-
den.

3.7.2. Voor zover panden opgenomen in het register van
rijksbeschermden monumenten van de Rijksdienst voor
Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten en
panden en objecten opgenomen in het register van
gemeentelijke monumenten op de plankaart nader
aangeduid als "Rijksmonument" mag uitsluitend wor-
den gebouwd indien en voor zover zulks nodig is ten
behoefte van de inrichting van bestaande gebouwen
voor het wonen of ander gebruik (afhankelijk van de
betreffende bestemming) en/of het behoud en/of het
herstel van de bestaande bebouwing, met dien ver-
stande dat geen wezenlijke verandering mag worden
aangebracht aan het stedenbouwkundige beeld en
geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van

de cultuurhistorische waarden.

Archeologie	3.8 De beleidsnota Cultuurhistorie en de Archeologische beleidskaart, gemeente Venlo (vastgesteld d.d. 26 september 2007) maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Of bij een bouwplan sprake is van archeologisch onderzoek dient via dit beleidskader onderzocht te worden (een en ander zoals opgenomen in artikel 19).
Karakteristieke voorgevel	3.9. Ter bescherming van karakteristieke elementen, zoals de nader op de plankaart aangegeven karakteristieke voorgevel (voormalige chocoladefabriek) geldt dat het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarde en het stedenbouwkundige beeld voorop staat. Ook bij het bouwen van nieuwe gebouwen en het verbouwen van bestaande gebouwen dient rekening gehouden te worden met het behoud en/of herstel van de op de plankaart nader aangegeven karakteristieke voorgevel.
Wet geluidhinder	3.10.1. Binnen de onderzoekszones conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (stb. 1981, 533), mogen woningen en andere geluidgevoelige gebouwen in de zin van de Wet geluidhinder slechts worden opgericht indien de terzake door Burgemeester en wethouders voor de vaststelling van het bestemmingsplan vastgestelde hogere grenswaarden niet worden overschreden en voldaan wordt aan de door Burgemeester en wethouders te stellen aanvullende eisen. 3.10.2. In gevallen, waar een geluidbelasting hoger dan 48 dB zal optreden, dienen geluidgevoelige ruimten c.q. verblijfsruimten binnen de woningen, in overwegende mate aan de geluidluwe, van de weg gekeerde, zijde van de woningen gesitueerd te worden.
Andere wettelijke regelingen	3.11. Indien en voorzover in deze voorschriften wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan.

3. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4 - Gemengd - GD

Bestemmings-omschrijving	4.1. De op de plankaart voor Gemengd - GD aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 13 voor zover het tevens betreft waterbergend rivierbed en artikel 14 voor zover het tevens betreft waterkering en artikel 15 voor zover het tevens betreft de beschermingszone waterkering, bestemd voor: a. detailhandel; b. maatschappelijk; c. dienstverlening; d. horeca, categorie 1 en 2; e. wonen grondgebonden en gestapeld, waaronder begrepen kamerbewoning (max. 4 huishoudens); f. aan huis gebonden beroepen bij grondgebonden woningen; g. kantoren; h. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen; i. (ontsluitings)wegen, deze zijn indicatief op de plankaart nader aangegeven; j. Infrastructurele voorzieningen ten behoeve van de Eindhovenseweg en de Prof. Gelissensingel; met daaraan ondergeschikt: k. wegen en paden; l. groenvoorzieningen; m. (ondergrondse) parkeervoorzieningen; n. kantine ten behoeve van kantoordoeleinden; o. voorzieningen van algemeen nut; p. (ondergrondse) warmte- en koudeopslag.
Bouwvoorschriften	4.2.1. Voor het bouwen van gebouwen op en in de voor Gemengd - GD aangewezen gronden gelden de volgende bepalingen: a. de maximale toegestane bouwhoogte is in meters in de matrix op de plankaart aangegeven; b. het maximale bebouwingspercentage per matrixgebied is in de matrix op de plankaart aangegeven; c. er mogen maximaal 350 woningen, zowel gestapeld als

- grondgebonden, gerealiseerd worden;
- d. er mag maximaal 25.000 m² ten behoeve van kantoor-doeleinden gerealiseerd worden;
 - e. er mag maximaal 2.000 m² ten behoeve van detailhandel gerealiseerd worden, met dien verstande dat per vestiging een maximaal vloeroppervlak van 200 m² is toegestaan;
 - f. ondergrondse parkeervoorzieningen tot een bouwdiepte van max. 2 bouwlagen beneden peil zijn toegestaan, met uitzondering van de gronden welke zijn gelegen onder het gebouw dat op de plankaart nader is aangeduid als Rijksmonument;
 - g. de op de plankaart aangegeven zichtlijn, welke parallel loopt aan de Theemsstraat, dient openheid te garanderen zodat de zichtlijn op de kerktoren van Blerick gehandhaafd blijft.
- 4.2.2. Voor het bouwen van gebouwen in het matrixgebied aangeduid met het Romeinse cijfer I gelden de volgende bepalingen:
- a. wonen is uitsluitend op de verdieping toegestaan;
 - b. met de hoogteaccenten, nader op de plankaart aangegeven met het teken  dient een goede aansluiting te worden gerealiseerd met de bestaande bebouwing aan de Eindhovenseweg;
 - c. het entreegedeelte cq. frontoffice, van het (kantoor)gebouw dient op de begane grond te worden gesitueerd aan de Prof. Gelissensingel.
 - d. in het kader van de verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot externe veiligheid is uitgegaan van een gemiddelde personendichtheid 196 personen voor de geprojecteerde woondoeleinden (dag en nacht) en 850 medewerkers voor de geprojecteerde kantoor-doeleinden (dag). Er mogen geen gebouwen worden opgericht indien daardoor evengenoemde gemiddelde personendichtheden binnen dit matrixgebied worden overschreden;
 - e. binnen matrixgebied I is de vestiging van kwetsbare objecten toegestaan;
 - f. binnen matrixgebied I zijn activiteiten die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, niet toegestaan.

- 4.2.3. Voor het bouwen van gebouwen in het matrixgebied aangeduid met het Romeinse cijfer II gelden de volgende bepalingen:
- a. de op de plankaart aangegeven onderdoorgang wordt uitsluitend gerealiseerd ten behoeve van het verbinden van het plein dat gerealiseerd wordt ten noorden van het op de plankaart nader aangeduide Rijksmonument en het plein dat gerealiseerd wordt ten zuidoosten van het op de plankaart nader aangeduide Rijksmonument;
 - b. in het kader van de verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot externe veiligheid is uitgegaan van een gemiddelde personendichtheid van 205 personen voor de geprojecteerde woondoeleinden (dag en nacht) en 255 medewerkers voor de geprojecteerde detailhandel (dag). Er mogen geen gebouwen worden opgericht indien daardoor evengenoemde gemiddelde personendichtheden binnen dit matrixgebied worden overschreden;
 - c. binnen matrixgebied II is de vestiging van kwetsbare objecten toegestaan;
 - d. binnen matrixgebied II zijn activiteiten die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet toegestaan.
- 4.2.4. Voor het bouwen van gebouwen in het matrixgebied aangeduid met het Romeinse cijfer III geldt de volgende bepaling:
- a. op de begane grond van het gebouw dat wordt gesitueerd aan de Hamelstraat mogen geen woningen worden gerealiseerd;
 - b. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.
 - c. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot externe veiligheid is uitgegaan van een gemiddelde personendichtheid van 215 personen (dag en nacht). Er mogen geen gebouwen worden opgericht indien daardoor evengenoemde gemiddelde personendichtheid binnen dit matrixgebied worden overschreden;
 - d. binnen matrixgebied III is de vestiging van kwetsbare objecten toegestaan;
 - e. binnen matrixgebied III zijn activiteiten die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet toege-

staan;

- f. het hoogteaccent, nader op de plankaart aangegeven met het teken * bepaalt dat de te realiseren bebouwing een hoogteaccent naar de omgeving dient uit te stralen.

4.2.5. Voor het bouwen van gebouwen in het matrixgebied aangeduid met het Romeinse cijfer IV gelden de volgende bepalingen:

- a. wonen is uitsluitend op de verdieping toegestaan;
- b. het hoogteaccent, nader op de plankaart aangegeven met het teken * bepaalt dat de te realiseren bebouwing een hoogteaccent naar de omgeving dient uit te stralen.
- c. het entreegedeelte cq. frontoffice, van het (kantoor)gebouw dient op de begane grond te worden gesitueerd aan de Prof. Gelissensingel.
- d. in het kader van de verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot externe veiligheid bedraagt is uitgegaan van een gemiddelde personendichtheid van 167 medewerkers voor de geprojecteerde kantoordoel-einden (dag), 17 medewerkers voor de geprojecteerde horeca en maximaal 60 personen voor de geprojecteerde woondoeleinden. Er mogen geen gebouwen worden opgericht indien daardoor evengenoemde gemiddelde personendichtheden binnen dit matrixgebied worden overschreden;
- e. binnen matrixgebied IV is de vestiging van kwetsbare objecten toegestaan.
- f. binnen matrixgebied IV zijn activiteiten die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, niet toegestaan.

4.2.6. Voor het bouwen van gebouwen in het matrixgebied aangeduid met het Romeinse cijfer V gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd, met uitzondering van de woningen welke gerealiseerd worden achter de op de plankaart nader aangeduide karakteristieke voorgevel (voormalige chocoladefabriek), hier mogen ook woningen op de verdieping gerealiseerd worden;
- b. in de op de plankaart aangegeven bebouwingsvrije

- zone mogen geen woningen worden opgericht;
- c. voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de grondgebonden woningen gelden de volgende bepalingen:
 - 1) aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen tenminste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw – of het verlengde daarvan – te worden gebouwd;
 - 2) in hoeksituaties dienen aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw – of het verlengde daarvan – te worden gebouwd;
 - 3) de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 70 m²;
 - 4) de goothoogte van aan –en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3,30 m bedragen en de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
 - 5) in afwijking van het bepaalde onder 1 t/m 3 van dit lid, mogen aan- en uitbouwen worden aangebouwd vóór de voorgevelrooilijn, met een diepte van maximaal 1,5 m, een oppervlakte van maximaal 6 m² en een hoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping;
 - d. de op de plankaart aangegeven “karakteristieke voorgevel” dient gehandhaafd te worden.
 - e. binnen matrixgebied V is de vestiging van kwetsbare objecten toegestaan.
 - f. binnen matrixgebied zijn activiteiten die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, niet toegestaan.
- 4.2.7. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
 - b. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat slechts 1 overkapping per bouwperceel mag worden gerealiseerd en de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen;

- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van licht- en vlaggemasten niet meer dan 12 m bedragen.

Nadere eisen

- 4.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:
 - a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
 - c. ter waarborging van een goede milieusituatie;
 - d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
 - e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
 - f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - g. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.
- 4.3.2. Burgemeester en wethouders kunnen in verband met het respecteren van het groepsrisico in het kader van externe veiligheid nadere eisen stellen inzake:
 - a. het uitvoeren van de gebouwen met preventief lekwerende middelen om deuren/ramen, ventilatiekanalen en schoorsteenkanalen zoveel mogelijk lekdicht te kunnen afsluiten;
 - b. het voorzien van de gebouwen van brandwerende gevels en ramen;
 - c. het aanbrengen van de beglazing aan gebouwen, zodanig uitgevoerd dat scherfwerking wordt voorkomen;
 - d. de glasoppervlakte aan de spoorzijde;
 - e. de situering van de (nood)uitgangen van gebouwen;
 - f. de uitvoering van de gevels aan de spoorzijde;
 - g. het aanbrengen van gevelornamenten aan gebouwen;
 - h. het binnen een gebouw situeren van minder zelfredzame personen;

- i. het creëren van vluchtwegen;
- j. centrale ventilatie;
- k. alarmeringssysteem.

Specifieke
gebruiksvoor-
schriften

- 4.4. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 21 (Algemene gebruiksbepalingen), wordt in ieder geval gerekend het gebruik:
- a. voor prostitutie en/of seksinrichtingen;
 - b. voor coffeeshops;
 - c. voor kamerverhuurbedrijven;
 - d. van gebouwen en gronden, zodanig dat sprake is van een personendichtheid die groter is dan de personendichtheid die voor het betreffende gebied is aangegeven.

Beroepen aan
huis regeling

- 4.5. Tot een gebruik strijdig met de bestemming als bedoeld in artikel 21 wordt niet gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor het in combinatie met het wonen uitoefenen van een aan huis gebonden beroep en de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bij grondgebonden woningen met dien verstande dat:
- a. de woonfunctie overwegend behouden blijft;
 - b. de beroeps- en/of bedrijfsoppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de aan-, uit- en/of bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
 - c. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten door de bewoners van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
 - d. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten geen hoger bronvermogen hebben dan 50 dB(A)/m² etmaalwaarde;
 - e. de woning en de bij de woning behorende bijgebouwen aan het Bouwbesluit c.q. de Bouwverordening blijven voldoen;
 - f. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten geen parkeeroverlast voor de directe (woon)omgeving veroorzaken of dat hierdoor geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn;
 - g. geen (overig) gevaar, schade, hinder of overlast voor de (woon)omgeving ontstaat;
 - h. geen detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en ver-

band houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

- i. geen horeca-activiteiten worden uitgeoefend;
- j. geen prostitutiebedrijf, seksinrichting of aanverwante activiteiten op erotisch en/of pornografisch gebied wordt/worden uitgeoefend.

kleinschalige
(ambachtelijke) bedrijvigheid-regeling

- 4.6. Tot een gebruik strijdig met de bestemming als bedoeld in artikel 21 wordt niet gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor het uitoefening van kleinschalige (ambachtelijke) bedrijfsmatige activiteiten met dien verstande dat:
- a. de uitoefening van kleinschalige (ambachtelijke) bedrijfsmatige activiteiten uitsluitend is toegestaan op de begane grondlaag;
 - a. de beroeps- en/of bedrijfsoppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m²;
 - c. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten geen hoger bronvermogen hebben dan 50 dB(A)/m² etmaalwaarde;
 - d. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten geen parkeeroverlast voor de directe (woon)omgeving veroorzaken of dat hierdoor geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn;
 - e. geen (overig) gevaar, schade, hinder of overlast voor de (woon)omgeving ontstaat;
 - f. geen detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - g. geen horeca-activiteiten worden uitgeoefend;
 - h. geen prostitutiebedrijf, seksinrichting of aanverwante activiteiten op erotisch en/of pornografisch gebied wordt/worden uitgeoefend;
 - i. in afwijking van het bepaalde in lid 4.6. a t/m h voor kleinschalige (ambachtelijke) bedrijvigheid bij grondgebonden woningen de regeling als bedoeld in lid 4.5. van toepassing is.

Vrijstelling
specifieke gebruiksvoor-
schriften

- 4.7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de vestiging van een kamerverhuurbedrijf, mits:

- a. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- b. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

Artikel 5 - Groen - G

Bestemmings- omschrijving

5.1. De op de plankaart voor Groen- G aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. bermen en beplanting;
- e. parken;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. Paden en overige verhardingen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. jongerenontmoetingsplaatsen
- j. hondenuitlaatplaatsen;
- k. kunstwerken;
- l. (ondergrondse) warmte- en koudeopslag;

met de daarbij behorende:

- m. voorzieningen van algemeen nut.

Bouwvoor- schriften

5.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut en jongerenontmoetingsplaatsen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 15 m² bedragen en van jongerenontmoetingsplaatsen niet meer dan 30 m²;
- d. de inhoud van een gebouw ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 50 m³ bedragen;
- e. de op de plankaart aangegeven zichtlijn, welke parallel loopt aan de Theemsstraat dient openheid te garanderen zodat de zichtlijn op de kerktoren van Blerick gehandhaafd blijft.

5.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van:
 - lichtmasten niet meer dan 12 m bedragen;
 - bouwwerken ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen mag niet meer dan 30 m² bedragen.

Nadere eisen

- 5.3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:
- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
 - c. ter waarborging van een goede milieusituatie;
 - d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
 - e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
 - f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - g. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

Specifieke gebruiksvoorschriften

- 5.4. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 21 (Algemene gebruiksbepalingen), wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:
- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste en vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 6 - Kantoor -K

Bestemmings- omschrijving

6.1. De op de plankaart voor Kantoor-K aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren, al dan niet in combinatie met de aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen, alsmede in- en uitrij voorzieningen ten behoeve van de aangrenzende bestemming Verkeer (parkeergarage);
- f. kantine ten behoeve van kantoordoeleinden;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. (ondergrondse) warmte- en koudeopslag.

Bouwvoor- schriften

6.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend in het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het maximale bebouwingspercentage is in de matrix op de plankaart aangegeven;
- c. de maximale toegestane bouwhoogte is in meters in de matrix op de plankaart aangegeven.
- d. in het kader van de verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot externe veiligheid is uitgegaan van een gemiddelde personendichtheid van 430 medewerkers voor de geprojecteerde kantoordoeleinden (dag).
- e. binnen de aangewezen gronden is de vestiging van kwetsbare objecten toegestaan. Dit geldt alleen voor kantoordoeleinden en indien in de huidige situatie reeds sprake is van een kantooroppervlakte van meer dan 1500 m² bvo.
- f. binnen de aangewezen gronden zijn activiteiten die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, niet toegestaan.

6.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen

zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel mag worden gerealiseerd, de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen en deze achter de naar de weg gekeerde gevel wordt opgericht.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten niet meer dan 12 m bedragen.

Nadere eisen

- 6.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
 - c. ter waarborging van een goede milieusituatie;
 - d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
 - e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
 - f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - g. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.
- 6.3.2 Burgemeester wethouders kunnen in verband met het respecteren van het groepsrisico in het kader van externe veiligheid nadere eisen stellen inzake:
 - a. Het uitvoeren van het gebouw met preventief lekwe-

	rende middelen om deuren/ramen, ventilatiekanalen en schoorsteenkanalen lekdicht te kunnen afsluiten.
	b. Het voorzien van het gebouw of onderdelen daarvan met brandwerende gevels met een brandwerendheid van 60 minuten.
	c. Het aanbrengen van een zodanige beglazing aan het gebouw dat scherfwerking ingeval van een calamiteit op de spoorlijn Eindhoven-Venlo wordt voorkomen.
	d. Centrale ventilatie.
	e. Alarmeringssysteem.
Vrijstelling van de bouwvoorschriften	6.4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 6.2.1. onder a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits: a. de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 20% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel; b. de afstand tot de perceelsgrens niet minder dan 3 m bedraagt; c. een goede milieusituatie wordt gewaarborgd.
Specifieke gebruiksvoorschriften	6.5. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 21 (Algemene gebruiksbepalingen), wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor: a. een ambachtelijk, industrieel en/of handelsbedrijf; prostitutie en/of seksinrichtingen.

Artikel 7 - Verkeer - V

Bestem-
mingsom-
schrijving

- 7.1. De op de plankaart voor Verkeer - V aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 11, 13 en 14 voor zover het tevens betreft beschermingszone hogedruk gastransportleiding, waterbergend rivierbed, waterkering, bestemd voor:
- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
 - e. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;

waarbij wordt gestreefd naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;

met daaraan ondergeschikt:

- f. bermen en beplanting;
- g. straatmeubilair;
- h. (ondergrondse) warmte- en koudeopslag;

met de daarbij behorende:

- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. waterstaatkundige kunstwerken (bruggen, sluizen, dijken, voorzieningen ten behoeve van veerdiensten e.d.).

Bouwvoor-
schriften

- 7.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, tenzij op de plankaart middels een matrix een andere maximale bouwhoogte is aangegeven;
 - c. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan 15 m² bedragen, tenzij op de plankaart middels een matrix een ander bebouwingspercentage is aangegeven.
- 7.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

	a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen; b. overkappingen zijn niet toegestaan; c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 12 m bedragen.
Nadere eisen	7.3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing: a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken; b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving; c. ter waarborging van de verkeersveiligheid; d. ter waarborging van de sociale veiligheid; e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding; f. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.
Specifieke gebruiksvoorschriften	7.4. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 21 (Algemene gebruiksbepalingen), wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor: a. standplaats voor kampeermiddelen; b. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond; c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste en vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 8 - Verkeer – Railverkeer V-R

Bestem- mingsom- schrijving	8.1. De op de plankaart voor Verkeer – Railverkeer V-R aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 11, 13, 14 en 15 voor zover het tevens betreft beschermingszone hogedruk gastransportleiding, waterbergend rivierbed, waterkering en beschermingszone waterkering, bestemd voor: a. spoorwegvoorzieningen; b. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting; c. straatmeubilair; d. voorzieningen van algemeen nut; e. waterstaatkundige kunstwerken (bruggen, sluizen, dijken); f. (ondergrondse) warmte- en koudeopslag.
Bouwvoor- schriften	8.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen: a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van algemeen nut worden gebouwd; b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen; c. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen; d. de inhoud van gebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m³. 8.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen: a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen; b. overkappingen zijn niet toegestaan; c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van: - palen en masten maximaal 10 m. bedragen gemeten vanaf bovenkant spoorstaaf; - lichtmasten maximaal 12 m. bedragen; - een antenne-installatie maximaal 15 m. bedragen.
Nadere eisen	8.3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing: a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van

- aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

Specifieke
gebruiks-
voorschriften

- 8.4. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 21 (Algemene gebruiksbepalingen), wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:
- a. standplaats voor kampeermiddelen;
 - b. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste en vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 9 - Verkeer – Verblijf V-V

Bestem-
mingsom-
schrijving

- 9.1. De op de plankaart voor Verkeer – Verblijf V-V aange-
wezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaal-
de in de artikelen 11, 13, 14 en 15 voor zover het tevens
betreft beschermingszone hogedruk gastransportlei-
ding, waterbergend rivierbed, waterkering en bescher-
mingszone waterkering, bestemd voor:
- a. woonstraten en paden met hoofdzakelijk een verblijfs-
functie;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (onder-
grondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen
- met daaraan ondergeschikt:
- f. bermen en beplanting;
 - g. straatmeubilair;
 - h. jongerenontmoetingsplaatsen;
 - i. hondenuitlaatplaatsen;
 - j. kunstwerken;
 - k. voorzieningen van algemeen nut;
 - l. oeververbindingen (bruggen);
 - m. evenementen;
 - n. terrassen;
 - o. (ondergrondse) warmte- en koudeopslag.

Bouwvoor-
schriften

- 9.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende
bepalingen:
- a. er mogen gebouwen ten behoeve van voorzieningen
van algemeen nut en jongerenontmoetingsplaatsen
worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen
 - c. de inhoud van voorzieningen van algemeen nut mag
niet meer dan 50 m³ bedragen en de oppervlakte van
garageboxen en jongerenontmoetingsplaatsen 30 m².
- 9.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen
zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. er zijn geen bouwwerken ten behoeve van de terrassen
toegestaan;
 - b. overkappingen zijn niet toegestaan;

- c. - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. mag de bouwhoogte van:
 - lichtmasten maximaal 12 m bedragen;
 - een antenne-installatie maximaal 15 m bedragen.
 - bouwwerken ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen maximaal 3 m bedragen.

Nadere eisen

- 9.3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:
- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
 - c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
 - d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
 - e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - f. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

Specifieke
gebruiks-
voorschriften

- 9.4. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 21 (Algemene gebruiksbepalingen), wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:
- a. standplaats voor kampeermiddelen;
 - b. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste en vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 10 - Water – rivier - WR

Bestem- mingsom- schrijving	10.1. De op de plankaart voor Water – Rivier - WR aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12 voor zover het tevens betreft stroomvoerend rivierbed en artikel 14 voor zover het tevens betreft waterkering, bestemd voor: a. de beheersing van de waterstand en de stroomvoerende functie van de rivier de Maas, alsmede de waterbergende functie; b. ontgraven van de bodem ten behoeve van de beheersing van de waterstand en de winning van grondstoffen in het kader van de ontgraving, mits hiervoor door de provincie een ontgrondingsvergunning is afgegeven uitsluitend voor de gronden op de plankaart aangegeven als stroomvoerend rivierbed en waterbergend rivierbed; c. het behoud en herstel van natuurwaarden; d. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden (op de plankaart is een indicatieve overbrugging aangegeven voor fietsers en voetgangers); e. kunstwerk (op de plankaart nader aangeduid met het teken ☒.); f. recreatief medegebruik; met de daarbijbehorende: g. lichten en bakens ten behoeve van de scheepvaart; h. fiets- en wandelpaden ten behoeve van recreatieve doeleinden.
Bouwvoor- schriften	10.2.1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. 10.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling: a. de bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen.
Nadere eisen	10.3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing: a. ten behoeve van het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurweten-

schappelijke waarden van de gronden;

- b. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- c. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Aanlegvergunning

- 10.4.1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken en werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het stapelen, storten of neerleggen van grond, bagger, specie, puin of andere zinkende stoffen;
 - b. ontgroningen te verrichten;
 - c. het aanbrengen van constructies, installaties of apparatuur, steigers inbegrepen;
 - d. een drijvend voorwerp of een drijvende inrichting, niet bestemd voor vervoer, vast te leggen.
- 10.4.2. Het in lid 10.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- 10.4.3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 10.4.1. zijn slechts toelaatbaar indien, gehoord de hoofdingenieur-directeur van Rijkswaterstaat, door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in lid 10.1 genoemde functies van deze gronden niet wezenlijk worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 11 - Leidingen (dubbelbestemming)

Bestem- mingsom- schrijving	11.1. De op de plankaart voor leidingen aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor: a. een rioolwatertransportleiding; met de daarbijbehorende: b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Bouwvoor- schriften	11.2.1. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag alleen binnen de op de plankaart aangegeven beschermingszone van de leiding, ten behoeve van deze bestemming, worden gebouwd. 11.2.2. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. 11.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling: a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,5 m bedragen.
Vrijstelling van de bouwvoor- schriften	11.3. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de nutsleiding, vrijstelling verlenen van: a. het bepaalde in lid 11.2.1 en lid 11.2.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder en mits voldaan wordt aan de eisen die uit oogpunt van externe veiligheid aan de situering en het gebruik van de gebouwen worden gesteld; b. het bepaalde in lid 11.2.1 toestaan dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.
Aanlegver-	11.4.1. Het is verboden op of in deze gronden met de be-

gunning

stemming Leidingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het egaliseren van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

11.4.2. Het verbod als bedoeld in 11.4.1. is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

11.4.3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in 11.4.1. zijn slechts toelaatbaar mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 12 - Stroomvoerend rivierbed van de Maas (dubbelbestemming)

Bestem-
mingsom-
schrijving

12.1. De gronden op de plankaart aangewezen als “Stroomvoerend rivierbed van de Maas”, op grond van artikel 16 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening aangegeven, hebben naast de andere krachtens dit plan hieraan gegeven bestemmingen, primair een stroomvoerende functie.

Beschrijving
in hoofdlj-
nen

12.2. De Maas is de afgelopen jaren regelmatig buiten haar oevers getreden. Grote materiële schade en ernstige overlast voor mens en have waren het gevolg. Op 12 mei 1997 is de Beleidslijn ruimte voor de rivier gepubliceerd in de Staatscourant.

Mede op basis van de resultaten van een in 2005 verrichte evaluatie en ervaringen in de praktijk is besloten om de Beleidslijn ruimte voor 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 beleidsregels zijn op 14 juli 2006 inwerking getreden (Staatscourant nr. 133, d.d. 12 juli 2006).

Doelstelling van de Beleidslijn Grote Rivieren is om de beschikbare afvoeren bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken.

De beleidslijn geldt als basis voor de in dit artikel opgenomen regeling.

Bijzondere aandacht verdient het feit dat tevens de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) van toepassing is. Dit betekent dat niet alleen kan worden volstaan met een bouwvergunning maar dat ook een vergunning in het kader van artikel 2 van de Wbr is vereist.

Gebruik van
de grond
voor activi-
teiten

- 12.3. Voor niet-riviergebonden activiteiten binnen het stroomvoerend regime is uitbreiding of vestiging van nieuwe niet-riviergebonden activiteiten in principe niet mogelijk, tenzij op basis van voorafgaand onderzoek en nadat Rijkswaterstaat is gehoord, kan worden aangetoond dat specifieke omstandigheden van toepassing zijn, waarbij het om één van de volgende situaties kan gaan:
- a. een groot openbaar belang en de activiteit kan redelijkerwijs niet buiten het rivierbed worden gerealiseerd;
 - b. een zwaarwegend economisch belang voor grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit kan redelijkerwijs niet buiten het rivierbed worden gerealiseerd;
 - c. een functieverandering binnen de bestaande bebouwing, met dien verstande dat ten aanzien van de punten a t/m c als aanvullende voorwaarde geldt dat de resterende, blijvende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen is gezekerd;
 - d. een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie, met dien verstande dat de gevraagde rivierverschuimende maatregelen worden genomen, waarbij de financiering en tijdige realisatie van de maatregelen zijn gezekerd.

Alle nieuwe en wijziging van bestaande activiteiten in het rivierbed moeten daarnaast aan de volgende voorwaarden voldoen:

- er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk wordt gewaarborgd;
- er is geen sprake van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is.

Artikel 13 - Waterbergend rivierbed van de Maas (dubbelbestemming)

Bestem-
mingsom-
schrijving

13.1. De gronden op de plankaart aangewezen voor "Waterbergend rivierbed van de Maas", op grond van artikel 16 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening aangegeven, hebben naast de andere krachtens dit plan hieraan gegeven bestemmingen, primair een waterbergende functie.

Beschrijving
in hoofdlj-
nen

13.2. De Maas is de afgelopen jaren regelmatig buiten haar oevers getreden. Grote materiële schade en ernstige overlast voor mens en have waren het gevolg. Op 12 mei 1997 is de Beleidslijn ruimte voor de rivier gepubliceerd in de Staatscourant.

Mede op basis van de resultaten van een in 2005 verrichte evaluatie en ervaringen in de praktijk is besloten om de Beleidslijn ruimte voor 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 beleidsregels zijn op 14 juli 2006 inwerking getreden (Staatscourant nr. 133, d.d. 12 juli 2006).

Doelstelling van de Beleidslijn Grote Rivieren is om de beschikbare afvoeren bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken.

De beleidslijn geldt als basis voor de in dit artikel opgenomen regeling.

Bijzondere aandacht verdient het feit dat tevens de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) van toepassing is. Dit betekent dat niet alleen kan worden volstaan met een bouwvergunning maar dat ook een vergunning in het kader van artikel 2 van de Wbr is vereist.

Gebruik van
de grond
voor activi-
teiten

- 13.3. Voor zowel riviergebonden als niet riviergebonden activiteiten in het gedeelte van het rivierbed waarop het bergend regime van toepassing is, wordt alleen toestemming gegeven én nadat Rijkswaterstaat is gehoord, indien:
- a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
 - b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
 - c. 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; en
 - d. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn.

Artikel 14 - Waterkering (dubbelbestemming)

Bestemmings-omschrijving	14.1 De op de plankaart voor waterkering aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.
Voorschriften vanwege samenvallende bestemmingen	14.2.1. Al hetgeen in deze voorschriften omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming Waterkering is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het voorzover zulks, gehoord de beheerder van de waterkering, verenigbaar is met het belang van de waterkering. 14.2.2. Op de gronden aangewezen als waterkering zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de <i>Keur van het Waterschap Peel en Maasvallei</i> van toepassing.
Bouwvoorschriften	14.3.1. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag binnen de op de plankaart aangegeven dubbelbestemming 'Waterkering' niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming. 14.3.2. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
Vrijstelling van de bouwvoorschriften	14.4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 14.3.1 en lid 14.3.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits: - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering; - vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.
Aanlegvoorschriften	14.5. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming waterkering zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

Artikel 15 - Beschermingszone Waterkering (dubbelbestemming)

Bestemmings-omschrijving	15.1 De gronden op de plankaart aangewezen voor beschermingszone Waterkering zijn, behalve voor de andere aan de grond gegeven bestemmingen, op de eerste plaats bestemd voor het beheer en onderhoud van de binnen het plangebied gelegen waterkering.
Voorschriften vanwege samenvallende bestemmingen	15.2. Al hetgeen in deze voorschriften omtrent de ongeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming Waterkering is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het voorzover zulks, gehoord de beheerder van de waterkering, verenigbaar is met het belang van de waterkering. 15.3 Op de gronden aangewezen als beschermingszone waterkering zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de <i>Keur van het Waterschap Peel en Maasvallei</i> van toepassing.

4. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 16 - Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 17 - Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden geen beperkingen, behoudens de in deze voorschriften opgenomen afwijkingen.

Artikel 18 - Algemene bepaling m.b.t. bestaande afstanden en andere maten

- 18.1. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- 18.2. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- 18.3. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 18.1 en 18.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 19 - Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de parkeervoorzieningen;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- d. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 20 - Algemene bouwbe­paling met betrekking tot het vastge­steld archeologisch beleidskader

In afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen in hoofdstuk 2, geldt dat ten aanzien van de toegestane bouwmogelijkheden, onverkort het gestelde in het archeologisch beleidskader 'Beleidsnota Cultuurhistorie 2007-2011' en de bijbe­horende 'Archeologische beleidskaart, gemeente Venlo', zoals vastgesteld op 26 september 2007.

Artikel 21 - Algemene gebruiksbe- palingen

Algemene
gebruiksbe-
palingen

- 21.1. Het is verboden de in de artikelen 4 tot en met 10 be-
doelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te
doen en/of te laten gebruiken en/of in gebruik te ge-
ven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de
grond gegeven bestemming, zoals die nader is aange-
geeft in de doeleinden.
- 21.2. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 21.1. wordt in
ieder geval verstaan:
 - a. de gronden direct gelegen tussen de voorgevel van
een woning en de weg te gebruiken als parkeer-
plaats, met uitzondering van de gronden gelegen
direct tussen de ingang van de bij de woning beho-
rende garage / carport en de weg.

Vrijstelling
algemene
gebruiksbe-
palingen

- 21.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van
het bepaalde in 21.1., indien strikte toepassing daar-
van zou leiden tot een beperking van het meest doel-
matige gebruik, die niet door dringende redenen
wordt gerechtvaardigd.

Artikel 22 - Algemene vrijstellingsbepalingen

Vrijstellin-
gen

- 22.1 Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieukwaliteit, de brandveiligheid en rampenbestrijding van de aangrenzende gronden en bouwwerken en mits uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem voor het beoogde gebruik geschikt is, vrijstelling verlenen van:
- a. het afwijken van de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10 % van die maten, afmetingen en percentages;
 - b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
 - c. voor het verleggen van “scheidingslijn matrix” binnen de bestemming Gemengd met maximaal 100 m., indien de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast;
 - d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;

- f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m (gemeten vanaf maaiveld) onder de volgende voorwaarden:
1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken.
 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zolang in overleg met de commissie Ruimtelijke kwaliteit;
 - tegen gevels aan; wanneer de invloed van installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

- h. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
- (1) de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 - (2) de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
 - (3) de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 - (4) uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- i. op de vrijstellingsbevoegdheden als bedoeld onder a t/m h zijn onverminderd van toepassing de bepalingen van de bestemming "Stroomvoerend rivierbed van de maas"(artikel 12).

Artikel 23 - Algemene wijzigingsbepalingen

Algemene
wijziging

- 23.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:
- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
 - b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
 - c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
 - d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.
- 23.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduidingen Rijksmonument en Gemeentelijk monument van de plankaart te verwijderen dan wel aan te brengen, indien er wijzigingen optreden in de aanwijzing tot monument respectievelijk beeldbepalend pand.

Artikel 24 - Algemene procedurebepalingen

Procedure vrijstelling en nadere eisen

- 24.1. Bij het verlenen van vrijstelling en het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze voorschriften gelden de volgende procedureregels:
- a. het ontwerp-besluit ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
 - b. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
 - c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij Burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-besluit;
 - d. indien tegen het ontwerp-besluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
 - e. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Procedure uitwerking en wijziging

- 24.2. Bij het toepassen de bevoegdheid tot wijzigen als bedoeld in deze voorschriften gelden de volgende bepalingen:
- a. het ontwerp-besluit ligt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage;
 - b. bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de ingediende zienswijzen overgelegd en wordt gemeld tot welke uitkomsten het overleg met de indieners daarvan heeft geleid;
 - c. het bepaalde onder b. is niet van toepassing, indien en voor zover GS in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven dat voor de wijziging dan wel uitwerking geen goedkeuring is vereist.

Procedure aanlegvergunning

- 24.3. Bij het verlenen van een aanlegvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de artikelen 44 en volgende van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing.

5. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 25 - Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 10, lid 10.4.1., artikel 11, lid 11.4.1., artikel 14, lid 14.5 en artikel 21, lid 21.1 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2°, van de Wet op de Economische Delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Artikel 26 - Overgangsbepalingen

Over-
gangs
bepalin-
gen
t.a.v.
bouw-
werken

26.1. Bouwwerken, welke op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

Vrijstel-
lingsbe-
paling

26.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 26.1., dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud met niet meer dan 10%.

Over-
gangs-
bepaling
t.a.v.
gebruik

26.3. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Uitzon-
deringen
op het
over-
gangs-
recht

26.4.1. Lid 26.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

26.4.2. Lid 26.3. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Artikel 27 - Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

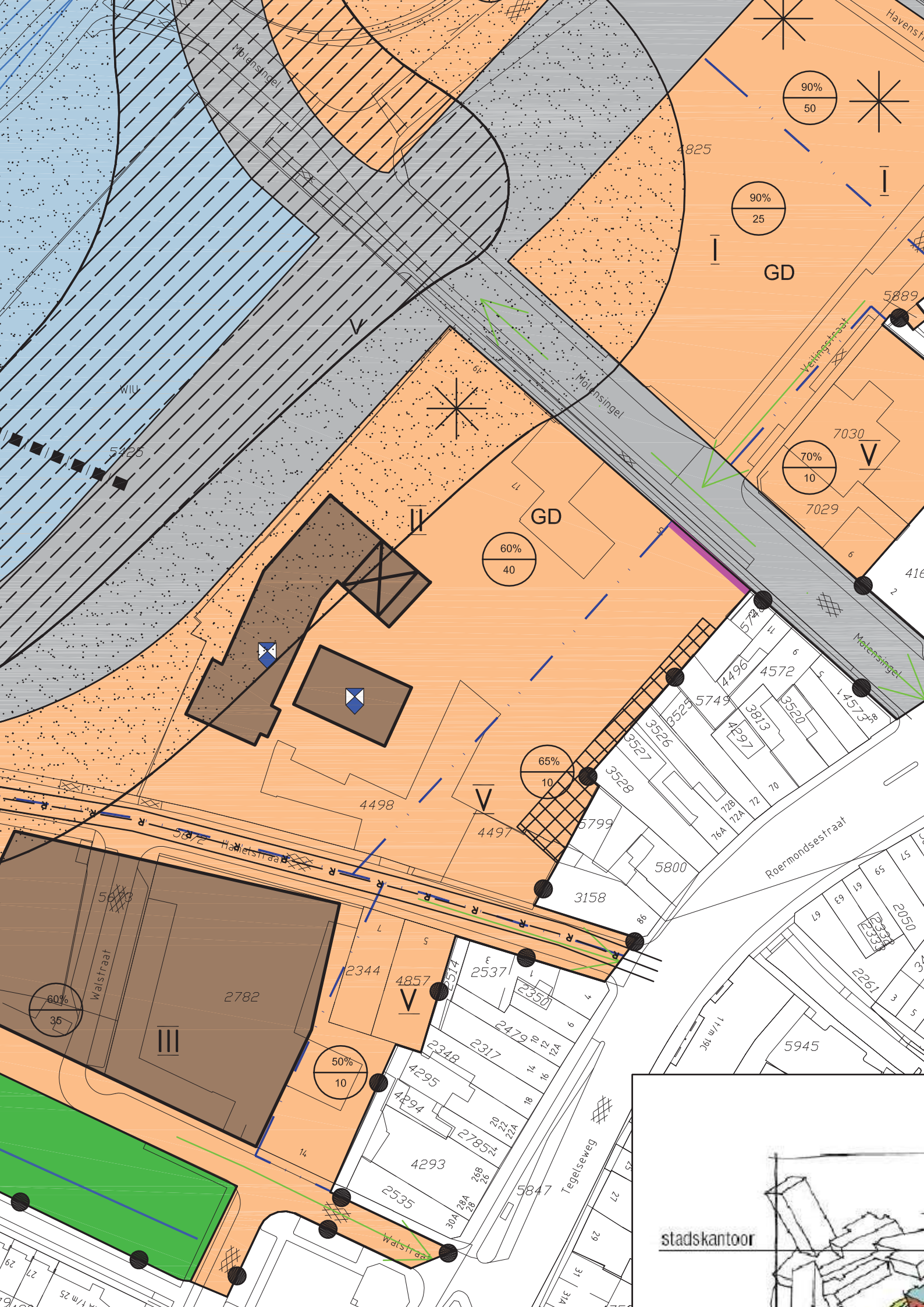
**“Voorschriften deel uitmakend van het bestemmingsplan
“Maaswaard” van de gemeente Venlo”.**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van.....

De voorzitter,

De griffier,

Vastgesteld
November 2008
BRO Tegelen



Resultaten van de ter inzage legging ingevolge afdeling 3.4 Awb.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 26 juni 2008 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn zowel schriftelijke als mondelinge zienswijzen ingediend.

Mondelinge zienswijzen zijn ingediend door:

1. de heer G.J.M. Beelen, Seinestraat 62, 5912 LD Venlo;
2. de Vereniging van Eigenaren Maaswaard 1, vertegenwoordigd door de heren J. van Kleef (penningmeester VvE), Seinestraat 2, 5912 LD Venlo en de heer P. Kalfsvel, Seinestraat 48, 5912 LD Venlo.

Schriftelijke zienswijzen zijn ingediend door:

3. Rijkswaterstaat, directie Limburg, postbus 25, 6200 MA Maastricht;
4. mr. H. B.B. Lamers van Boels Zanders Advocaten te Maastricht namens Vesteda Project BV, eveneens gevestigd in Maastricht;

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en mitsdien ontvankelijk, met dien verstande dat de door mr. Lamers ingediende zienswijze dd. 5 augustus 2008 bij schrijven van 11 augustus 2008 op één onderdeel is gewijzigd. Aangezien de termijn waarbinnen zienswijzen konden worden ingebracht op 7 augustus 2008 is verstreken, is deze aanpassing buiten de daarvoor gestelde termijn ingediend en daarmee niet-ontvankelijk. Ter behandeling ligt dan ook voor de zienswijze van 5 augustus 2008, ontvangen op 6 augustus 2008. Inhoudelijk zal volledigheidshalve overigens wel worden ingegaan op de kleine aanpassing in onderdeel 5 van de niet-ontvankelijke zienswijze.

De zienswijzen kunnen als volgt (samengevat) worden weergegeven.

Mondelinge zienswijzen:

1. de heer G.J.M. Beelen, Seinestraat 62, 5912 LD Venlo.

a. Aantasting privacy en beperking van het uitzicht

Inhoud:

De geprojecteerde hoogbouw van de WVB tast het uitzicht aan, met name de zichtlijn in noordelijke richting. Tevens wordt vanwege de hoogbouw gevreesd voor aantasting van de privacy.

Commentaar:

Het geldende bestemmingsplan "Centrum-Zuid" voorziet noordelijk van de woning van reclamant in de uit te werken bestemming "Woondoeleinden 3". Parallel aan de bestaande Prof. Gelissensingel voorziet die bestemming in een strook ter breedte van variërend ca. 80 - 110 meter en een lengte van ca. 460 meter, waarbinnen gestapelde woningbouw mogelijk is. De hoogte van die bebouwing mag op grond van de uitwerkingsregels maximaal 30 meter bedragen. Tengevolge van de voorgenomen rivierverruiming en de verlegging van de Prof. Gelissensingel in oostelijke richting, schuift de gestapelde bebouwing in belangrijke mate in oostelijke richting op. Hierdoor verbetert het uitzicht en de privacy in noord-noordwestelijke richting aanzienlijk ten opzichte van het thans nog geldende bestemmingsplan.

Het voormalige zwembadterrein aan de Walstraat is in het geldende bestemmingsplan buiten de goedkeuring gehouden, zodat daarop nog het bestemmingsplan "Hagerhof-West" van toepassing is. Op grond van dat bestemmingsplan is ter plaatse ingevolge de uitwerkingsregels een maximale goothoogte toegestaan van 12 meter met een vrijstellingsmogelijkheid van 10 %. Daarentegen kan die bebouwing beduidend dichterbij de woning van reclamant worden gerealiseerd dan thans bij het wooncomplex van de WVB het geval zal zijn, zodat dat naar ons oordeel per saldo niet tot een wezenlijke verslechtering van het uitzicht leidt. Wel ontstaat hier een verschil voor wat betreft het aspect privacy (inkijk). Een gestapelde woonfunctie zal meer inkijk tot gevolg kunnen hebben, dan wanneer ter plaatse van het voormalige zwembad wederom een recreatieve functie zou worden gerealiseerd. Toch menen wij, dat in de gegeven situatie – mede gelet op de afstand tussen het wooncomplex van de WVB en de woning van reclamant van ca. 40 meter -, geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. De in het plan gehanteerde hoogten en afstanden komen ons inziens in een stedelijk gebied als het onderhavige niet onredelijk voor.

b. Verkeersaantrekkende werking verlegde Prof. Gelissensingel

Inhoud:

De verlegging en gewijzigde aansluiting van de Prof. Gelissensingel maakt deze thans zo rustige weg tot een drukke verkeersader.

Commentaar:

Het verleggen van de Prof. Gelissensingel maakt deel uit van het completeren van de ringstructuur van ontsluitingswegen in en rond Venlo-Zuid, waarbij het de bedoeling is barrières (Maas, spoor en wegen) te combineren, extern verkeer aan de rand van de stad te houden en zodoende het doorgaand verkeer door de wijken te beperken. Inherent aan deze doelstelling is, dat randwegen meer verkeer krijgen te verwerken. Wij zijn van mening, dat de beoogde ringstructuur van ontsluitingswegen in en rond Venlo-Zuid per saldo tot zowel een verhoging van de verkeersveiligheid als een verbeterde verkeersdoorstroming leidt. Voor wat betreft de verkeersintensiteiten op de Prof. Gelissensingel kan nog het volgende worden toegelicht. Op basis van de meest actuele tellingen was in 2005 op de Prof. Gelissensingel, ter hoogte van de Tegelseweg/Anne Frankstraat, sprake van 7.170 motorvoertuigen per etmaal. Dit zal tengevolge van de verlegging van de Prof. Gelissensingel in 2009 toenemen tot 13.000 en in 2020 tot 14.000 motorvoertuigen per etmaal. Rekeninghoudend met de te verwachten hogere verkeersintensiteiten is besloten de Prof. Gelissensingel van geluidreducerend asfalt te voorzien. De te verwachten verkeersintensiteiten zijn weliswaar hoger dan thans het geval is, doch niet buitensporig. De te verwachten verkeersintensiteiten zijn naar ons oordeel uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse alleszins verantwoord.

c. Waardevermindering van de woning

Inhoud:

De woning van de heer Beelen daalt naar zijn mening tengevolge van deze planwijziging in waarde. De waardevermindering zou enerzijds worden veroorzaakt door de toenemende verkeersdruk op de Prof. Gelissensingel en anderzijds door het feit dat ter plaatse van het voormalige zwembad ingevolge het geldende bestemmingsplan slechts een goothoogte van max. 12 m. (inclusief vrijstelling) is toegestaan en de hoogbouw deels plaatsvindt buiten het differentiatievlak voor gestapelde bebouwing op grond van het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan "Maaswaard" voorziet ter plaatse in een maximale bouwhoogte van 38,5 meter (inclusief binnenplanse vrijstelling).

Commentaar:

De heer Beelen schetst enkele naar zijn oordeel negatieve effecten op de waarde van zijn woning vanwege de onderhavige planontwikkeling. Nog afgezien van de vraag of die

ontwikkelingen op zichzelf al een waardeverminderend effect hebben, dient niet uit het oog te worden verloren dat ook positieve effecten van de planontwikkeling in relatie tot de woning van de heer Beelen bij de waardebepaling van zijn woning in ogenschouw moeten worden genomen.

Verwezen wordt naar de planschaderegeling van de Wet ruimtelijke ordening. Voor zover de heer Beelen tengevolge van de bepalingen van het bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden welke redelijkerwijs niet geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, kennen burgemeester en wethouders hem op aanvraag een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe.

e. Wijze van uitvoering van het bouwplan van de WVB

Inhoud:

Gepleit wordt voor een gewijzigde uitvoering van het bouwplan van de WVB in die zin dat het gebouwdeel ter plaatse van het hoogte-accent meer in noordelijke richting wordt gesitueerd (dus wordt gespiegeld).

Commentaar:

Parallel aan de bestemmingsplanprocedure is voor het wooncomplex van de WVB een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de WRO gevolgd. Reclamant heeft tegen het ontwerp-vrijstellingsbesluit geen zienswijze ingebracht. Op 6 oktober 2008 is de bouwvergunning met toepassing van artikel 19 WRO verleend. Reclamant is tijdens het indienen van de mondelinge zienswijze gewezen op de mogelijkheid om nog tegen de toentertijd nog te verlenen bouwvergunning (en vrijstelling) bezwaar aan te tekenen. Zoals ook uit de voorgaande overwegingen blijkt, komt het betreffende bouwplan ons in enig opzicht jegens derden niet onredelijk voor. Wij zien dan ook geen aanleiding om alsnog tot een gewijzigde situering van dit bouwblok over te gaan.

Conclusie:

De zienswijzen worden niet overgenomen.

2. De Vereniging van Eigenaren Maaswaard 1, p/a Seinestraat 2, 5912 LD Venlo.

De mondelinge zienswijze is ondersteund door een schrijven d.d. 14 juli 2008 (ontvangen d.d. 14 juli 2008), waarnaar tevens wordt verwezen. Tijdens het mondelinge onderhoud op 15 juli 2008 is door de indieners van de zienswijze medegedeeld, dat de onderdelen sub 7 en 8 van het schrijven dd. 14 juli 2008 als ingetrokken kunnen worden beschouwd en geen verdere behandeling behoeven.

a. Ligging bestemmingsplangrens

Inhoud:

Verzocht wordt de bestemmingsplangrens ter hoogte van het wooncomplex van de VvE ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan niet verder in oostelijke richting te verschuiven. Dit om te voorkomen, dat de verkeersfunctie (nog) dichter bij de woningen komt te liggen.

Commentaar:

De bestemmingsplangrens blijft ter hoogte van het wooncomplex van de VvE ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan ongewijzigd.

b. Hogere geluidwaarden voor woningen aan de Seinestraat

Inhoud:

Reclamant geeft aan, dat woningen aan de Seinestraat met een verhoogde geluidbelasting te maken krijgen. Blijft het geluidniveau binnen de voorkeursgrenswaarde en zo neen, zijn dan hogere grenswaarden nodig? Zo ja, wat betekent dit voor bijvoorbeeld geluidsisolerende maatregelen.

Commentaar:

Ten behoeve van de reconstructie van de Prof. Gelissensingel is in opdracht van de gemeente door Adviesburo DHV een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat, daar waar de Prof. Gelissensingel feitelijk wordt gereconstrueerd (lees: een ander tracé gaat volgen ter hoogte van appartementengebouw 386 richting Eindhovenseweg) met betrekking tot de bestaande woningen ter plaatse sprake is van een reconstructie, zoals gesteld in de Wet geluidhinder. Dit laatste betekent, dat de geluidbelasting zodanig toeneemt dat deze toename getoetst dient te worden aan de geluidbelasting die voor de betreffende woningen in het kader van het destijds vastgestelde bestemmingsplan gelden.

Voor de woningen ter plaatse van de reconstructie is destijds een hogere geluidbelasting vastgesteld van 58 dB(A). Gezien de per 1 januari 2007 gewijzigde Wet geluidhinder dient momenteel te worden getoetst aan een vastgestelde waarde van 56 dB.

Tengevolge van de reconstructie (met name tengevolge van de voorziene groei van de verkeersintensiteit op de Prof. Gelissensingel) zal de geluidbelasting, zo blijkt uit het akoestisch onderzoek, toenemen tot 59 dB. Gezien het feit dat hierdoor sprake zou zijn van een overschrijding van de wettelijk vastgestelde waarde van 56 dB met 3 dB is besloten het wegvak dat wordt gereconstrueerd te voorzien van een zodanig geluidarm asfalt dat wordt voldaan aan de 56 dB. Samengevat kan dan ook worden gesteld, dat geen sprake zal zijn van een toename van de geluidbelasting ter hoogte van het te reconstrueren wegvak.

Met betrekking tot het overige deel van de Prof. Gelissensingel (waar geen sprake is van een feitelijke reconstructie) kan worden gesteld, dat in het kader van de Wet geluidhinder voor de gemeente geen inspanningsverplichting geldt de toename van de geluidbelasting als gevolg van de toegenomen verkeersintensiteit weg te nemen. Desalniettemin wordt onderzocht of en op welke wijze en binnen welke termijn ook voor dit gedeelte van de weg maatregelen kunnen worden genomen om de geluidbelasting terug te brengen.

c. Tracé verlegde Prof. Gelissensingel

Inhoud:

Verzocht wordt het bestaande tracé van de Prof. Gelissensingel vanuit de richting Tegelen te handhaven tot tenminste 15 meter na het appartementengebouw 386 en pas daarna eventueel te splitsen. Dit is wenselijk met het oog op zowel het waardebehoud van het complex als de bescherming van het leefmilieu met het oog op geluids-, fijnstof- en visuele overlast.

Commentaar:

Het plan voorziet in een voetgangersoversteek van de Prof. Gelissensingel in het verlengde van de Theemsstraat. Voor deze oversteek is uit een oogpunt van verkeersveiligheid een middengeleider noodzakelijk. Dit maakt – tezamen met de beoogde (groen-)inrichting van het gebied – een verlegging van de splitsing in de omvang zoals gevraagd in redelijkheid niet mogelijk. Een verlegging van de splitsing in noordelijke richting is mogelijk voor maximaal 5 meter. Daarmee zal met het oog op deze zienswijze in de uitvoering rekening worden gehouden. Voor zover de zienswijze ziet op de vrees voor waardedaling van het wooncomplex, wordt verwezen naar de planschaderegeling van de Wet ruimtelijke ordening. Voor zover een belanghebbende tengevolge van de bepalingen van het bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden welke redelijkerwijs niet geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, kennen burgemeester en wethouders hem op aanvraag een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe.

Ten aanzien van het aspect fijnstof kan het volgende worden opgemerkt. De afstand van de woningen tot de Prof. Gelissensingel is groter dan de toetsingsafstand en dat blijft zo indien het bestaande tracé van de Prof. Gelissensingel pas 15 meter na het appartementen-gebouw, vanuit de richting Tegelen gezien, zou worden gesplitst. In beide situaties wordt voldaan aan de normering in het kader van de Wet Luchtkwaliteit.

Voor het commentaar op het aspect geluid wordt verwezen naar hetgeen daarover hiervoor onder punt 2 sub b is aangegeven.

Ten aanzien van het visuele aspect merken wij het volgende op. Hiervoor is reeds aangegeven, dat de door reclamant bedoelde splitsing niet meer dan 5 meter in noordelijke richting kan worden opgeschoven. Desondanks menen wij dat de inbreuk van die splitsing op het uitzicht vanuit het appartementencomplex naar aard en omvang heel gering is, dat wil zeggen naar ons oordeel zodanig, dat afwegende het belang van het project Maaswaard en het belang van een verkeersveilige voetgangersoversteek in combinatie met een hoogwaardige gebiedsinrichting in het bijzonder enerzijds en het belang van reclamant anderzijds, het belang van het project Maaswaard c.q. een verkeersveilige voetgangersoversteek c.q. een bij het totale project passende kwalitatieve ruimtelijke inrichting dient te prevaleren boven het betreffende belang van reclamant.

d. Akoestiek

Inhoud:

Gevraagd wordt aan te geven hoe hoog het geluidniveau is bij handhaving van het oude tracé van de Prof. Gelissensingel ter hoogte van gebouw 386 na de verkeerstoename tot 14.000 eenheden per etmaal. Idem voor de grenswaarden bij 14.000 eenheden.

Commentaar:

De Wet geluidhinder stelt eisen aan de uitvoering van een akoestisch onderzoek bij het reconstrueren van een weg. Bij de gevolgen van een reconstructie moeten de akoestische gevolgen van de feitelijke wijziging samen met de gewijzigde verkeersintensiteiten in beeld worden gebracht. Dit heeft voor de onderhavige situatie plaatsgevonden. Er zijn derhalve geen resultaten bekend, die inzicht geven in de geluidbelasting bij 14.000 motorvoertuigen per etmaal zonder reconstructie. Desalniettemin kan hier worden opgemerkt, dat de toename van de geluidbelasting ter hoogte van gebouw 386 met name het gevolg is van de toename van de verkeersintensiteit tot 14.000 motorvoertuigen per etmaal. De toename als gevolg van de reconstructie zelf is akoestisch gezien als marginaal te beschouwen.

e. Luchtkwaliteit

Inhoud:

Volgens het luchtkwaliteitsonderzoek worden binnen het plangebied Maaswaard nergens grenswaarden overschreden. Reclamant wenst inzicht in de hoogte van de grenswaarden bij 14.000 eenheden.

Commentaar:

De grenswaarden zijn bij willekeurig welke verkeersintensiteit gelijk. Deze grenswaarde is vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit. De grenswaarde voor het jaargemiddelde PM10 en NO2 bedraagt 40 microgram/m³. Voorts geldt voor PM10 een 24-uurs gemiddelde van 50 microgram/m³ en voor NO2 een uurgemiddelde van 200 microgram/m³.

Voor de feitelijke rekenresultaten van de concentraties stikstofdioxide en fijnstof wordt verwezen naar de tabellen 5, 6 en 7 (telkens regel 10) van het met betrekking tot het plangebied Maaswaard uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek.

f. Tijdelijke aansluiting Molensingel – Prof. Gelissensingel

Inhoud:

Hoe hoog zijn de hiervoor onder punt d. en e. berekende waarden en grenswaarden van de onlangs aangelegde tijdelijke aansluiting Molensingel – Prof. Gelissensingel. Het betreft met name de situatie ter plaatse van de noordwesthoek van gebouw 386, waar de afstand van de singel tot het gebouw gering is.

Commentaar:

De aanleg van een tijdelijke weg behoeft niet aan de Wet geluidhinder te worden getoetst. Derhalve is voor dit wegvak geen akoestisch onderzoek uitgevoerd en is hierover geen informatie bekend.

g. Uitzicht over de Maas

Inhoud:

De Prof. Gelissensingel is nu ter hoogte van gebouw 386 boomvrij. Verzocht wordt dit te handhaven met het oog op redelijk vrij uitzicht over de Maas.

Commentaar:

Bij de opstelling van het ontwerp openbare ruimte wordt ook rekening gehouden met het behoud van het redelijk vrij uitzicht over de Maas vanuit het gebouw 386. Over het ontwerp wordt een bewonersbijeenkomst gehouden, tijdens welke op het ontwerp kan worden gereageerd alvorens het definitief wordt gemaakt.

h. Bereikbaarheid van gebouw 386

Inhoud:

Hoe wordt de bereikbaarheid van gebouw 386 in de eindsituatie gegarandeerd.

Commentaar:

De bereikbaarheid van het betreffende gebouw blijft/wordt in de eindsituatie op twee manieren gewaarborgd. Het complex is dan bereikbaar via de Prof. Gelissensingel enerzijds en via de Roermondsestraat/Tegelseweg anderzijds (via de Walstraat en de Anne Frankstraat).

i. Recreatieve voorziening

Inhoud:

Gepleit wordt voor handhaving van de door de gemeente in het groen bij de hoek Seinestraat – Theemsstraat aangelegde jeu de boule baan.

Commentaar:

In het op te stellen ontwerp openbare ruimte wordt ook een jeu de boule baan ingepast. Voordat het ontwerp openbare ruimte definitief wordt gemaakt, kan daarop tijdens een bewonersbijeenkomst worden gereageerd.

Tenslotte merkt de heer Van Kleef op, dat hij in het najaar van 2007 bij verschillende medewerkers van de gemeente naar een ontwerp-tekening van de te verleggen Prof. Gelissensingel heeft gevraagd en daarbij te horen heeft gekregen dat die er niet is, terwijl die al geruime tijd beschikbaar bleek te zijn. Hoewel dit het bereik van deze bestemmingsplanprocedure als zodanig te buiten gaat, moet dit uiteraard worden betreurd.

Conclusie:

De zienswijzen sub a, b en d t/m i worden niet overgenomen en de zienswijze sub c wordt gedeeltelijk overgenomen.

Schriftelijke zienswijzen:

3. Rijkswaterstaat, directie Limburg, postbus 25, 6200 MA Maastricht.

a. Planvoorschriften:

Inhoud:

Artikel 12.3 dient te worden aangepast aan de tekst van de Beleidslijn grote rivieren.

Commentaar:

Het artikel is herschreven en alsnog aangepast aan de tekst van de Beleidslijn grote rivieren.

b. Plantoelichting; Beleidslijn grote rivieren

Inhoud:

De op pag. 27, laatste alinea, vermelde data van publicatie en inwerkingtreding van de Beleidslijn grote rivieren zijn niet juist. Gelieve deze aan te passen aan de data als opgenomen in de vierde alinea van die pagina.

Commentaar:

De tekst is dienovereenkomstig aangepast.

c. Plantoelichting; overleg waterbeheerder

Inhoud:

Op pagina 49 is onder "Overleg waterbeheerder" het overleg met het waterschap Peel en Maasvallei opgenomen. In het betreffende plangebied is ook Rijkswaterstaat beheerder met betrekking tot de rivier de Maas. Gelieve de tekst daaromtrent aan te passen.

Commentaar:

De tekst is dienovereenkomstig aangevuld.

d. Vergunningaanvraag Wbr

Inhoud:

Alvorens de vergunningaanvraag ingevolge de Wbr kan worden afgehandeld, dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de ligging en een eventuele verplaatsing van de Akoestische Debiet Meter (ADM) in Venlo.

Commentaar:

Tijdens een op 10 juli 2008 gevoerd overleg tussen Rijkswaterstaat en de gemeente Venlo zijn ter zake sluitende afspraken gemaakt. De gemeente draagt er zorg voor, dat in het bestek wordt aangegeven dat de graafwerkzaamheden rondom de transducenten vooraf dienen te worden gemeld bij RWS (LMW). Het verwijderen of verplaatsen van de transducenten zal in overleg tussen RWS (LMW) en de uitvoerende aannemer worden besproken. Rijkswaterstaat zal onder andere in de Wbr-vergunning met betrekking tot het meetpunt een voorschrift opnemen.

Conclusie:

De zienswijzen worden overgenomen.

4. mr. H. Lamers van Boels Zanders Advocaten te Maastricht namens Vesteda Project BV, eveneens gevestigd in Maastricht.

a. Rivierverruimende maatregelen en een goede ruimtelijke ordening / bouwmogelijkheid op kop wooncomplex WVB

a.1 Inhoud:

Op grond van de Raamovereenkomst van 29 juni 1995 komt aan Vesteda een bouwmogelijkheid toe voor 56 wooneenheden in het plangebied waar de Raamovereenkomst op ziet. Aanvankelijk was aan Vesteda locatie B4 toegewezen. Wegens te nemen rivierverruimende maatregelen, voortvloeiend uit de Convenant Plan Maasboulevard, bleek die locatie niet meer beschikbaar. Bij dat convenant hoort een tekening, waarop de wijze van uitvoering van die rivierverruimende maatregelen is aangegeven. Mogelijk strookt die wijze van uitvoering, mede gelet op de reactie van Rijkswaterstaat, directie Limburg, niet met de inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan.

Door af te wijken van de uitvoering van de rivierverruimende maatregelen conform de eerdergenoemde tekening wordt aan Vesteda een alternatieve bouwlocatie onthouden, terwijl zij volgens de arbitrale vonnissen van 27 december 2006 en 4 oktober 2007 op een dergelijke locatie recht heeft. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan dient de gemeenteraad te beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Essentieel onderdeel daarvan is te beoordelen of op goede gronden wordt afgeweken van de eerder met Rijkswaterstaat overeengekomen uitvoeringsvariant. Tot nog toe blijkt dat op geen enkele wijze. Overigens is door Vesteda aan de hand van een advies van Bureau Kragten aangetoond dat voor haar wel een bouwmogelijkheid kan worden gecreëerd tussen het wooncomplex van de WVB en de rivier de Maas. De gemeente heeft dat plan ten onrechte verworpen.

a.1 Commentaar:

In het kader van de inmiddels gewezen arbitrale vonnissen is de eis van Vesteda om op de kop van het wooncomplex van de WVB woningen te mogen bouwen afgewezen en is bepaald, dat op de gemeente een (inspannings-)verplichting rust om aan Vesteda een redelijke compensatie te bieden voor het vervallen woningvolume dat in de Raamovereenkomst Venlo Centrum Zuid als uitgangspunt is opgenomen. Verder is uitgemaakt, dat de gemeente door de aangeboden compensatie in beginsel aan deze verplichting tegemoet komt. Deze compensatie bevindt zich in een ander deel van het gebied dan het door Vesteda bedoelde perceel tussen de WVB-locatie en de Maas, op de kop van het WVB-complex, namelijk ten noordwesten van het Nedinsco-complex.

De rivierverruimende maatregelen zullen inderdaad niet geheel conform de genoemde convenant Maasboulevard worden uitgevoerd. Ten opzichte van de vormgeving van de rivierverruimende maatregelen, zoals die in de convenant zijn vastgelegd, vindt een kleine aanpassing plaats. Deze leidt tot een verdergaande verbetering van de waterhuishoudkundige situatie, waarmee de convenantpartijen kunnen instemmen. Aangezien de rivierverruiming in Maaswaard een verlegging van de waterkering met zich mee brengt is hiertoe, in nauw overleg met rijkswaterstaat, directie Limburg en het waterschap Peel en Maasvallei, een dijkverleggingsplan opgesteld. Dit plan is op 2 juli 2008 door het Algemeen Bestuur van het waterschap Peel en Maasvallei vastgesteld en op 28 juli 2008 door gedeputeerde staten van Limburg goedgekeurd. Het dijkverleggingsplan is tot stand gekomen in overleg tussen het waterschap Peel en Maasvallei, de provincie Limburg, rijkswaterstaat, directie Limburg, het waterschapsbedrijf Limburg en de gemeente Venlo. Het goedgekeurde dijkverleggingsplan heeft de instemming van genoemde partijen.

Overigens hebben zowel het waterschap Peel en Maasvallei als rijkswaterstaat bij brieven van 11 juni 2008 respectievelijk 29 juli 2008 een positief wateradvies verstrekt.

Gelet op het vorenstaande kan worden geoordeeld, dat op goede gronden in geringe mate van de eerder overeengekomen uitvoeringsvariant wordt afgeweken en dat (ook) vanuit die optiek geen aanleiding bestaat te veronderstellen dat het onderhavige bestemmingsplan niet op een goede ruimtelijke ordening zou zien.

Op het advies van bureau Kragten wordt onder punt a.3 ingegaan.

a.2 Inhoud:

Vesteda heeft beoogd te bewerkstelligen, dat aan haar een bouwperceel ter beschikking wordt gesteld, gelegen tussen de locatie waar nu de Woningstichting Venlo-Blerick (WVB) voornemens is een wooncomplex te bouwen en de rivier de Maas. De gemeente heeft in een kort geding en een tweetal arbitrageprocedures opgeworpen, dat die locatie voor Vesteda niet beschikbaar is, omdat een derde, te weten Van Wijnen, recht heeft op die locatie en de bouwplannen van Vesteda niet stroken met de bouwplannen van de WVB. In de periode december 2005 tot medio 2007 heeft de gemeente nimmer als argument aangevoerd, dat de

betreffende locatie niet beschikbaar is, daar nu juist daar een verlegging van de Prof. Gelissensingel moest plaatsvinden ten behoeve van de rivierverruimende maatregelen. Eerst in de loop van 2008, maanden nadat in de tweede arbitrageprocedure vonnis is gewezen, is dat argument op tafel gekomen.

a.2 Commentaar:

Het is niet duidelijk wat de relevantie van deze zienswijze is voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Desalniettemin wordt het volgende opgemerkt.

In de arbitrageprocedures is uitgegaan van het voornemen van Van Wijnen en de WVB om in samenwerking tot een bouwplan te komen. De krappe ruimte tussen de te verleggen Prof. Gelissensingel en de grond die eigendom is van de WVB, verhinderden dat op gemeentegrond op verantwoorde wijze een zelfstandig bouwplan kon worden gerealiseerd. Pas nadat de plannen voor de fysieke verlegging van de weg werden gedetailleerd, bleek dat het bouwplan niet realiseerbaar was, met name als gevolg van de aanwezigheid van een grote onderhoudsput van het waterschap. Vesteda is van deze ontwikkeling op de hoogte gesteld bij brief van 11 oktober 2007. Kort daarna heeft hierover met de partijen van de Raamovereenkomst overleg plaatsgevonden. Dit heeft ertoe geleid, dat de WVB een bouwplan binnen haar eigen perceelsgrenzen heeft ontwikkeld.

a.3 Inhoud:

Vesteda stelt aan de hand van een advies van bureau Kragten te hebben aangetoond, dat voor haar wel een bouwmogelijkheid kan worden gecreëerd tussen het woongebouw van de WVB en de rivier de Maas.

a.3. Commentaar:

In het voorstel van bureau Kragten ligt het fietspad geheel binnen de contourlijn, die in de bestuursconvenant met de staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat, de minister van VROM en het college van gedeputeerde staten van Limburg is vastgelegd. Indien het fietspad buitendijks komt te liggen, vanwege de ruimteclaim van mogelijke bebouwing op de kop van het geprojecteerde wooncomplex van de WVB, heeft dat uiteraard tot gevolg dat dit fietspad – zijnde een primaire fietsroute – niet meer hoogwatervrij is. Dit is niet gewenst. Tevens zal de contourlijn bij de entree van de geul, waar het stuwend effect extra groot is, met enkele meters worden overschreden. Aangezien de gemaakte afspraken met de genoemde overheden (ten behoeve van Wbr-vergunning Maasboulevard) als een harde afspraak staan, zal dat leiden tot heropening van de met hen gemaakte afspraken en zeer waarschijnlijk het niet tijdig kunnen voldoen aan de afspraak om de rivierverruiming uiterlijk op 1 januari 2009 gereed te hebben.

Daarnaast is relevant dat wordt onderkend, dat de putdeksel op 17.60 +NAP ligt, terwijl de waterkering op 19.35+ NAP moet liggen. Om dit binnen de beschikbare ruimte te realiseren zal, zie het voostel van bureau Kragten, in die situatie met keerwanden moeten worden gewerkt. Behalve dat een stenen kade veel duurder is, ontstaat hiermee niet het gewenste groene beeld van de Weerd, omdat een groene kade uitgangspunt is voor ons ontwerp. Het fietspad moet vanaf de zuidelijk van Maaswaard gelegen oversteeklocatie (17.60 +NAP) naar 19.35 +NAP stijgen. Voor een rolstoelvriendelijke helling van 1:20 is daarvoor zo'n 40 meter nodig. Om dit hier te realiseren dient tussen de weg en het fietspad ook een keerwand met borstwering te worden geplaatst om het hoogteverschil te overbruggen. Hierdoor ontstaat een extra ongewenst effect, waarbij de relatie met de Maas wordt doorbroken.

In het ontwerp van bureau Kragten worden de rijbanen gescheiden en krijgt de westelijke rijbaan een ruime boog met een scherpe bocht. De Prof. Gelissensingel is een hoofdontsluitingsweg. Het alignement van de door bureau Kragten voorgestelde "slinger" is uit een oogpunt van veiligheid (NB de fietsoversteek ligt direct zuidelijk van deze slinger, zodat weggebruikers op de Prof. Gelissensingel eventuele overstekende voetgangers en fietsers veel te laat zullen opmerken) en vanuit een oogpunt van de gewenste ruimtelijke

kwaliteit van deze stadsentree (begeleiding middels een betonnen wand langs de rijbaan) op deze locatie onaanvaardbaar.

In het voorstel van Kragten wordt verder het gewenste stedenbouwkundige beeld van een doorlopende singel met een zich naar het noorden toe openende middenberm teniet gedaan. Tevens ontstaat door de meer dan substantiële verbreding van de middenberm, die hiermee tot verkeersruimte wordt bestempeld, een onwenselijke versnippering van de aanwezige groenstructuur. De relatie van het groene “venster” ten oosten van de Prof. Gelissensingel met het gebied van de Maasoevers wordt hiermee verbroken.

Voorts is het gewenst om vanaf de bestaande waterkering ter hoogte van Maaswaard A (appartementenblokken aan de Seinestraat) in noordelijke richting zo snel mogelijk naar een dijkhoogte van 19.35 + NAP te gaan. In het Dijkverleggingsplan (DVP) wordt dat gerealiseerd door het aanwezige fietspad te laten stijgen over een groene kade. In verband met de aanwezigheid van de put van het Waterschapsbedrijf Limburg en het daarmee verband houdende noodzakelijke periodieke onderhoud, dient het achterliggende terrein rondom de put laag te blijven. Bij het voorstel van Kragten is het noodzakelijk om over een betrekkelijk lang stuk keerwanden te plaatsen, hetgeen een wijziging van het DVP zal betekenen. Gelet op de eerder aangegeven werkplanning voor het uitvoeren van deze (openbare) werken is – gelet op de planningsafspraken in de Convenant Maasboulevard – hiervoor geen gelegenheid.

Uit het voorstel van Kragten (alinea 6) valt tevens af te leiden dat het buitendijks talud een stuk steiler wordt dan in de Wet op de waterkering wordt aangegeven (minimaal 1:3). Als dat voorgeschreven talud van 1:3 wordt aangehouden bij het voorstel van Kragten, betekent dit dat de doorstroming van de Maas in de Geul een stuk smaller wordt. In het kader van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) dienen dan nieuwe berekeningen te worden gemaakt. Deze versmalling heeft zeer vermoedelijk een negatief effect op de waterstanden van de Maas, hetgeen er zeer waarschijnlijk toe zal leiden dat Rijkswaterstaat de Wbr-vergunning intrekt.

Gezien de overeengekomen uitvoeringsplanning (convenant Maasboulevard dd. 19 april 2004) en de daarover reeds gemaakte afspraken met andere overheden, heeft het voorstel van Kragten inhoudelijk een aantal belangrijke tekortkomingen ten opzichte van het door de gemeente voorziene en vastgestelde ontwerp en vormt het mogelijk heroverwegen en het alsnog besluiten om wel met het voorstel van Kragten verder te gaan, een onacceptabel procesrisico voor zowel het project Maaswaard als het project Maasboulevard. De gemeente zou aldus met een wijziging op de convenant moeten komen, wetende dat de voorziene rivierverruiming nu juist de aanleiding voor de ministeries was om met het plan Maasboulevard in te stemmen. Ook de overeengekomen datum van de gereed zijnde geul per 1 januari 2009 is daarmee in het geding.

Verder stuit een gebouw zoals Vesteda dat op deze locatie zou willen ontwikkelen, los staand van het door de WVB te ontwikkelen gebouw, op stedenbouwkundige bezwaren. Het perceel gemeentegrond naast de te verleggen weg is voor een zelfstandig gebouw te krap. Niet voor niets gingen eerdere plannen uit van een samenwerking tussen de WVB en Van Wijnen, waarbij één aaneengesloten bouwwerk tot stand zou komen.

Mede vanwege bovengenoemde redenen heeft het college in oktober 2007 besloten om – alles afwegende – ervoor te kiezen om de openbare ruimte ter plekke te laten prevaleren boven het mogelijk uitgeven van de destijds bedoelde gronden aan Van Wijnen.

b. Relatie publiekrechtelijk besluitvormingsproces en privaatrechtelijke verplichtingen.

Inhoud:

Aan de inhoud van arbitrale vonnissen kan in een publiekrechtelijk besluitvormingsproces niet voorbij worden gegaan. Die privaatrechtelijke verplichting houdt in casu in het strikt naleven van de Raamovereenkomst en het leveren van een maximale inspanning om aan Vesteda een gelijkwaardige alternatieve bouwlocatie aan te bieden voor het realiseren van 56 wooneenheden met een blijvend vrij uitzicht op de Maas. Enkel indien sprake is van zwaarwegende planologische omstandigheden zou in de bestemmingsplanprocedure van de privaatrechtelijke afspraken kunnen worden afgeweken. In casu is dat noch gesteld noch anderszins gebleken.

Commentaar:

Niet wordt bestreden dat een uit een privaatrechtelijke overeenkomst voortvloeiende verplichting in het kader van een bestemmingsplanprocedure niet geheel zonder betekenis is en een rol kan spelen bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een bestemmingsplan. Echter, de door Vesteda opgeroepen privaatrechtelijke kwestie raakt hooguit zijdelings het hier aan de orde zijnde publiekrechtelijke afwegingskader en is in ieder geval niet doorslaggevend.

In het kader van de inmiddels gewezen arbitrale vonnissen is de eis van Vesteda om op de kop van het wooncomplex van de WVB woningen te mogen bouwen afgewezen en is bepaald, dat op de gemeente een (inspannings-)verplichting rust om aan Vesteda een redelijke compensatie te bieden voor het vervallen woningvolume dat in de Raamovereenkomst Venlo Centrum Zuid is opgenomen. Verder is uitgemaakt, dat de gemeente door de aangeboden compensatie in beginsel aan deze verplichting tegemoet komt. Deze compensatie bevindt zich in een ander deel van het gebied dan het door Vesteda bedoelde perceel tussen de WVB-locatie en de Maas, op de kop van het WVB-complex. Het vastgestelde bestemmingsplan Maaswaard bevat - evenals overigens het ontwerp-bestemmingsplan - in matrixgebied II (Nedinsco e.o.), met inbegrip van binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden, zodanige bouwmogelijkheden, dat naar het oordeel van de gemeente aan de verplichting om te voorzien in een redelijke compensatie tegemoet kan worden gekomen.

Verder wijzen wij op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 september 2004 (AB 2004, 458), waaruit volgt dat overeenkomsten bij contractspartners zodanige gerechtvaardigde verwachtingen kunnen wekken dat het bevoegd gezag deze in beginsel dient te honoreren. Het is daarom de vraag, in hoeverre naar voren gebrachte privaatrechtelijke belangen de doorslag zouden moeten geven. Dat is hier niet het geval. De Afdeling acht in de bovengeciteerde uitspraak van belang of door verweerders *gerechtvaardigde verwachtingen* zijn gewekt in het kader van de publiekrechtelijke besluitvorming. Uit artikel 3.2 van de Raamovereenkomst van 29 juni 1995 volgt dat de gemeente te allen tijde bevoegd is medewerking in publiekrechtelijke zin te verlenen. Er kan dus geen sprake zijn van enig gerechtvaardigd vertrouwen dat de gemeente geen publiekrechtelijke medewerking zou verlenen. De overeenkomst heeft die strekking niet; zij heeft juist een tegengestelde strekking.

Concluderend wordt door vaststelling van het bestemmingsplan "Maaswaard" overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan niet in strijd met de Raamovereenkomst gehandeld. De Raamovereenkomst vormt derhalve geen belemmering om tot de voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

c. Alternatieve bouwlocatie ten noordwesten van Nedinsco.

Inhoud:

Als oplossing voor de compensatie waarop Vesteda recht heeft, is aan haar door de gemeente een bouwmogelijkheid aangeboden op de locatie ten noordwesten en los van het Nedinsco-complex. Aldaar zou ruimte zijn voor 45 wooneenheden. Op grond van artikel 4.2.1a van de bestemmingsplanvoorschriften geldt een maximale bouwhoogte van 40 meter.

Die hoogtemaat kan door burgemeester en wethouders middels een, niet afdwingbare, vrijstelling met 10% worden verruimd tot maximaal 44 meter. Vesteda pleit voor een bouwhoogte met een directe bouwtitel, dus niet afhankelijk van een binnenplanse vrijstelling, van 45 meter. Voorts gaat Vesteda ervan uit, dat het bouwplan van 45 wooneenheden niet wordt belemmerd door het maximale bebouwingspercentage van 40 %. Mocht dat risico wel bestaan, dan dient het percentage te worden verhoogd.

Commentaar:

De op de plankaart opgenomen bouwhoogte van maximaal 40 meter in combinatie met het, eveneens op de plankaart vermelde, overigens naar boven bijgestelde bebouwingspercentage biedt – tevens rekeninghoudend met een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid van 10% - voldoende mogelijkheden om de redelijke compensatie te kunnen bieden. Het in matrixvlak II opnemen van een grotere toegestane bouwhoogte is, gelet op de opbouw van het gehele plangebied, om stedenbouwkundige redenen ongewenst. Daar wordt dan ook van afgezien. Het maximale bebouwingspercentage met betrekking tot matrixgebied II is opgehoogd van 40 % naar 60 % en vormt in dit verband geen belemmering. De ophoging van het percentage is in belangrijke mate een gevolg van een verdere detaillering van het bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan, waardoor matrixgebieden in omvang zijn verkleind.

d. Hoogte-accent ter plaatse van het wooncomplex van de WVB.

Inhoud:

Op de locatie waar volgens de gemeente en de WVB het wooncomplex van de WVB is gepland, is met een ster op de plankaart een hoogte-accent aangeduid. Op deze locatie is matrix III van toepassing, dus bestemmingsplanvoorschrift 4.2.4. In dit voorschrift is niet voorzien in een hoogte-accent. Plankaart en bestemmingsplanvoorschrift wijken dus van elkaar af. Dit hoogte-accent is overigens alleen acceptabel, indien wordt gebouwd conform het ontwerp van Tarra en binnen de kaders van de Raamovereenkomst. Als derhalve de WVB ter plaatse bouwplannen realiseert, mag dat enkel sociale huurwoningen of koopwoningen betreffen.

Bij fax van 11 augustus 2008 is een wijziging op dit onderdeel van het zienswijzengeschrift van 5 augustus 2008 overgelegd. Zoals in de aanhef van deze notitie al is toegelicht, is deze aanpassing buiten de daarvoor gestelde zienswijzentermijn ingediend en daarmee niet-ontvankelijk. Volledigheidshalve wordt toch ook op de kleine aanpassing van onderdeel 5 van die niet-ontvankelijke zienswijze ingegaan. Gesteld wordt, dat een bouwmogelijkheid geprojecteerd moet blijven op het stuk gemeentegrond, gelegen tussen de locatie waar de WVB voornemens is te bouwen en de rivier de Maas. Daar zou ook het hoogte-accent moeten komen. Een en ander is conform het eerdere raadsbesluit en het ontwerp van Tarra.

Commentaar:

Het hoogte-accent is alsnog in het genoemde bestemmingsplanvoorschrift opgenomen. Het stedenbouwkundig ontwerp van Tarra ofwel het definitief ontwerp van het stedenbouwkundig plan Maaswaard heeft beoogd een generaal concept voor het plangebied Maaswaard neer te leggen, dat de mix voor het gehele plan bewaakt en de afstemming per bouwblok regelt. Het is geen juridisch bindend document. Het ontwerp verbeeldt de kansen voor een duurzame ontwikkeling van Maaswaard en het gezicht van de stad aan de Maas. Het onderhavige bestemmingsplan sluit op hoofdlijnen aan bij het plan van Tarra. Aan de westzijde van het plan (Maaszijde) is het bouwblok ten opzichte van het plan van Tarra iets in oostelijke richting teruggedraaid. Dit houdt verband met de herpositionering van de Prof. Gelissensingel ter verkrijging van een verantwoorde verkeerskundige (en goede stedenbouwkundige) situatie en afspraken die liggen besloten in een bestuursconvenant dd. 19 april 2004 met de staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat, de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en het college van gedeputeerde staten van Limburg.

Over de relatie met de Raamovereenkomst is onder de punten a en b reeds voldoende gezegd. Voor een motivering van de onmogelijkheid om in dit bestemmingsplan een onderscheid te maken in woningbouwcategorieën, zoals sociale woningbouw en vrije sector wordt verwezen naar het commentaar als hierna is opgenomen onder punt e.

Ten aanzien van de (overigens niet-ontvankelijke) aanvulling dd. 11 augustus 2008 kan nog het volgende worden opgemerkt. Over de (vermeende) bouwmogelijkheid tussen de locatie waar de WVB voornemens is te bouwen en de rivier de Maas is in het commentaar onder de punten 4a, 4b en 4c reeds voldoende gezegd, zodat daarnaar kan worden verwezen. Op basis van de daarin gegeven motivering zijn wij niet voornemens het hoogte-accent, zoals op de bestemmingsplankaart is opgenomen, verder in de richting van de Maas te verleggen.

e. Type woningbouw en Raamovereenkomst c.q. arbitrale vonnissen.

Inhoud:

In de inspraakfase is namens Vesteda gesteld, dat het bestemmingsplan zo dient te worden vastgesteld dat de bouwplannen van de WVB in het gebied met matrix III beperkt blijven tot het realiseren van sociale huurwoningen. De gemeente stelt, dat voor zover de WVB op eigen grond bouwt, de gemeente er niet op toe hoeft te zien en er dan niet op toe kan zien dat de WVB uitsluitend sociale huurwoningen realiseert. Dit doet geen recht aan de arbitrale vonnissen. In Rechtsoverweging 5.6 van het arbitrale vonnis van 27 oktober 2006 oordeelden de arbiters dat de gemeente in strijd met de Raamovereenkomst heeft gehandeld door in de ontwikkelingsovereenkomst Hamelstraat-Walstraat niet zeker te stellen dat de WVB zich in haar activiteiten zal beperken tot de ontwikkeling van huurwoningen in de sociale sector. Na datum vonnis maar voor de betekening vindt op 8 oktober 2007 het notariële transport plaats, wederom zonder dat de gemeente bedingt dat de WVB zich tot sociale woningbouw beperkt. Blijkens de brief dd. 8 oktober 2007 van mr. Van den Heuvel aan de gemeente is sprake van een bewust handelen om de werking van het arbitrale vonnis te frustreren.

Wederom onder verwijzing naar het KB Noordwijk wordt de raad verzocht in het bestemmingsplan te bepalen, dat op de wozoco-locatie enkel sociale woningbouw mag plaatsvinden, waarbij kan worden geanticipeerd op artikel 3.1.2, lid 1 Bro, volgens welke een bestemmingsplan eisen kan bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen. Als immers door de WVB (of derden) huurwoningen in de vrije sector worden gebouwd wordt daardoor schade toegebracht in verband met reeds bestaand bezit in de directe omgeving van het plangebied (huurwoningen in de vrije sector) alsmede komt de verhuurbaarheid van de nieuw te realiseren wooneenheden in het plangebied onder druk te staan.

Commentaar:

Het ontwerp van dit bestemmingsplan is vóór 1 juli 2008 ter inzage gelegd. Dit heeft tot gevolg dat het plan nog onder de werking van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van vóór 1 juli 2008 valt. Op grond van die wet is het niet toegestaan om in een bestemmingsplan een onderscheid te maken in woningbouwcategorieën, zoals sociale woningbouw en vrije sector.

Ten overvloede merken wij nog het volgende op. Het notariële transport van 8 oktober 2007 waarbij door de gemeente grond is overgedragen aan de WVB, diende ter uitvoering van een koopovereenkomst uit februari 2000. De betreffende grond vormde niet de inzet van een van de beide door Vesteda gestarte arbitrale gedingen. Geen van de beide arbitrale vonnissen stond aan deze eigendomsoverdracht in de weg.

Hieronder volgt de inspraakreactie van Vesteda dd. 30 oktober 2007 met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan "Maaswaard", welke als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, voorzien van commentaar.

f. Verplichtingen uit arbitrale vonnissen

Inhoud:

Volgens reclamant dient de gemeente zich op basis van twee arbitrale vonnissen in te spannen om hem een bouw-/ontwikkelingsmogelijkheid te bieden voor het realiseren van – in beginsel 56 – wooneenheden/appartementen met een blijvend vrij uitzicht op de rivier de Maas in het plangebied. Als oplossing voor het geschil tussen reclamant en de gemeente wordt gedacht aan de bouwmogelijkheid voor een appartementencomplex van 45 wooneenheden ten noordwesten en losgekoppeld van het zogenaamde Nedinsco-complex. Tevens dient de gemeente er conform de vonnissen op toe te zien dat woningbouwcorporaties, zoals de Woningstichting Venlo-Blerick, al dan niet in combinatie met derden, zich beperken tot het realiseren van sociale huurwoningen.

Commentaar:

De door reclamant opgeroepen privaatrechtelijke kwestie raakt hooguit zijdelings het hier aan de orde zijnde publiekrechtelijke afwegingskader en is in ieder geval niet doorslaggevend. Zoals al eerder is opgemerkt, is in het kader van de inmiddels gewezen arbitrale vonnissen de eis van Vesteda om op de kop van het wooncomplex van de WVB woningen te mogen bouwen afgewezen en is bepaald, dat op de gemeente een (inspannings-)verplichting rust om aan Vesteda een redelijke compensatie te bieden voor het vervallen woningvolume dat in de Raamovereenkomst Venlo Centrum Zuid is opgenomen. Verder is uitgemaakt, dat de gemeente door de aangeboden compensatie in beginsel aan deze verplichting tegemoet komt. Deze compensatie bevindt zich in een ander deel van het gebied dan het door Vesteda bedoelde perceel tussen de WVB-locatie en de Maas, op de kop van het WVB-complex, namelijk ten noordwesten van het Nedinscocomplex. Het ontwerp-bestemmingsplan bevat in matrixgebied II (Nedinsco e.o.), met inbegrip van binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden, zodanige bouwmogelijkheden, dat naar het oordeel van de gemeente aan de verplichting om te voorzien in een redelijke compensatie tegemoet kan worden gekomen. Daarnaast is van belang, dat voor zover de WVB op eigen grond bouwt, de gemeente er niet op toe hoeft te zien en er dan ook niet op toe kan zien, dat de WVB uitsluitend sociale huurwoningen realiseert.

g. Voorgestelde aanpassingen t.a.v. de bestemmingsplanvoorschriften en plankaart

Inhoud:

- voorschrift 4.2.3 sub a

Cliënte wenst niet bij voorbaat te zijn gebonden aan de beperking, dat wonen uitsluitend op de verdiepingen is toegestaan.

- Matrix bebouwingspercentage en bouwhoogte

De gemeente dient erop toe te zien, dat cliënte het bedoelde appartementencomplex kan realiseren en dat niet het probleem ontstaat dat het bebouwingspercentage van 40% door andere bouwinitiatieven wordt overschreden, waardoor de bouwmogelijkheden voor cliënte vervallen of worden beperkt.

Indien een appartementencomplex van 15 verdiepingen zal worden gerealiseerd, zoals door de gemeente is voorgesteld, is een maximale bouwhoogte van 40 meter niet toereikend. De algemene (binnenplanse) vrijstellingsbepaling kent slechts een vrijstellingsmogelijkheid van 10%. Cliënte dringt erop aan te willen beschikken over een directe bouwtitel en niet afhankelijk te willen zijn van het college bij het al dan niet verlenen van een binnenplanse vrijstelling.

Commentaar:

Voorschrift 4.2.3 sub a is vervallen. Dat betekent dat de woonfunctie ook op de begane grond wordt toegestaan. De op de plankaart opgenomen bouwhoogte van maximaal 40 meter in combinatie met het, eveneens op de plankaart vermelde, bebouwingspercentage biedt – tevens rekeninghoudend met een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid van 10% - voldoende mogelijkheden om de redelijke compensatie te kunnen bieden. Het in matrixvlak II

opnemen van een grotere toegestane bouwhoogte is gelet op de opbouw van het gehele plangebied om stedenbouwkundige redenen ongewenst. Daar wordt dan ook van afgezien. Het opgehoogde maximale bebouwingspercentage van 60 % met betrekking tot matrixgebied II vormt in dit verband geen belemmering. De reden van verhoging van dit percentage is onder punt c reeds beschreven.

h. Bebouwing matrixgebied III

Inhoud:

De woningbouwplannen van de WVB in matrixgebied III dienen – voor zover planologisch relevant – tot sociale woningbouw te worden beperkt.

Commentaar:

Het ontwerp van dit bestemmingsplan is vóór 1 juli 2008 ter inzage gelegd. Dit heeft tot gevolg dat het plan nog onder de werking van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van vóór 1 juli 2008 valt. Op grond van die wet is het niet toegestaan om in een bestemmingsplan een onderscheid te maken in woningbouwcategorieën, zoals sociale woningbouw en vrije sector. Het is niet mogelijk in de gevraagde zin in dit bestemmingsplan op de nieuwe wetgeving te anticiperen. Aan dit verzoek kan dan ook niet tegemoet worden gekomen.

Conclusie:

Zienswijzengeschrift dd. 5 augustus 2008: de zienswijzen sub a, b, e, f en h worden niet overgenomen en de zienswijzen sub c, d en g worden gedeeltelijk overgenomen.

Zienswijzengeschrift dd. 11 augustus 2008: dit zienswijzengeschrift is wegens termijnoverschrijding niet-ontvankelijk.

25-11-2008



RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Aan de VvE Maaswaard 1
p/a de heer J. van Kleef
Seinestraat 2
5912 LD Venlo

uw kenmerk
uw brief d.d. 16 januari 2009
cliëntnummer

03-1155

ons kenmerk BLSON / LR
behandeld door L. Rooden
doorkiesnummer 077-3596529
e-mail lhrooden@venlo.nl
collegebesluit d.d.
bijlage(n)
datum 22 januari 2009

onderwerp Bestemmingsplan Maaswaard.

Geachte heer Van Kleef,

VERZONDEN

26 JAN. 2009

Wij hebben kennis genomen van uw bovenaangehaalde brief inzake de verslaglegging van de zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan "Maaswaard". De brief wordt aan de verslaglegging van de zienswijzen toegevoegd.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Venlo
Hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling


Drs. H.J.A.M. van Loon

postadres Postbus 3434
postcode 5902 RK Venlo
bezoekadres Kwietheuvel 28 Venlo
telefoon 077-359 66 66
telefax 077-359 67 58
internet www.venlo.nl
bank BNG 285008749

L. Rooden

J. van Kleef, Seinestraat 2, 5912 LD Venlo

16.01.2009

Aan de Gemeenteraad van Venlo

Geachte dames/heren,

Betreft: Vaststelling bestemmingsplan "Maaswaard"

Resultaten van de ter inzage legging ingevolge afdeling 3.4 Awb

Nr.:	09/01155	
Afd.:	KISOW	Af:
16 JAN 2009		
Gemeente Venlo		
2007 bij 1/31.7.7		

Op pagina 6 wordt de heer van Kleef geciteerd. Hij zou in het najaar van 2007 verschillende medewerkers van de gemeente naar een ontwerp-tekening van de te verleggen Prof. Gelissensingel hebben gevraagd. Daarbij werd hij consequent negatief geïnformeerd. Er zouden geen ontwerp-tekeningen zijn terwijl die al geruime tijd beschikbaar waren. Ik heb uw heer Rooden en uw wethouder H. Janssen inderdaad medegedeeld dat ik informatie gevraagd en niet ontvangen heb. Echter gedurende een veel langere termijn dan in uw verslag vermeld staat. De informatieperiode liep namelijk van najaar 2007 tot en met voorjaar 2008. In die tijd heb ik namelijk regelmatig telefonisch contact gehad met de gemeente en regelmatig uw Bouwpu(n)t bezocht met zoals reeds vermeld resultaat nihil.

leker

De bij die gesprekken namens de VvE Maaswaard 1 aanwezige heer P. Kalfsveld kan dat bevestigen. De heer Rooden zegt nu dat hij zich een en ander niet meer zo duidelijk kan herinneren en dat de tekst niet meer is aan te passen. Deze foutieve rapportage had vermeden kunnen worden als uw heer Rooden niet gewijgerd had om ons zijn vastlegging van deze gesprekken indertijd ter beschikking te stellen.

Ik vraag u om, eventueel na overleg waartoe ik graag bereid ben, deze onjuiste verslaggeving te corrigeren.

Ik hoor graag van U.

Met vriendelijke groet,



Nota van wijzigingen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Maaswaard

De belangrijkste in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp doorgevoerde wijzigingen luiden als volgt.

Plantoelichting

- In de laatste alinea van pag. 27 zijn de data van publicatie en inwerkingtreding van de Beleidslijn grote rivieren gecorrigeerd.
- Aan paragraaf 4.2 onder m. is het onderdeel "windhinder" toegevoegd.
- Op pag. 49 onder "Overleg waterbeheerder" is aangevuld met Rijkswaterstaat als overlegpartij en de ontvangst van het definitief positieve wateradvies van Rijkswaterstaat.
- Ter bepaling van personendichtheden in het kader van externe veiligheid zijn een tweetal rasterkaarten toegevoegd.

Planvoorschriften

- Artikel 1 (begripsbepalingen):
 - sub 33 (commerciële doeleinden): vervallen.
- In artikel 2.4.2 is een bepaling toegevoegd inzake het hoogte-accent.
- Artikel 4.1 lid d (commerciële doeleinden): vervallen.
- In artikel 4.2.1.e is het maximum aantal m2 detailhandel verhoogd van 1.500 m2 naar 2.000 m2.
- Artikel 4.2.1.e: het begrip "commerciële doeleinden" is vervangen door "detailhandel". Voorts is toegevoegd dat per vestiging een maximaal vloeroppervlak van 200 m2 is toegestaan.
- Artikel 4.2.2 sub d is aangevuld met: "Er mogen geen gebouwen worden opgericht, indien daardoor evengenoemde gemiddelde personendichtheden binnen dit matrixgebied worden overschreden.
- Artikel 4.2.3 sub b: Idem.
- Artikel 4.2.5 sub d: Idem.
- Artikel 4.2.4 sub c: is aangevuld met: "Er mogen geen gebouwen worden opgericht, indien daardoor evengenoemde gemiddelde personendichtheid binnen dit matrixgebied wordt overschreden.
- Artikel 4.4 (gebruiksbepalingen) is met het volgende gebruiksverbod aangevuld: "Gebouwen en gronden mogen niet zodanig worden gebruikt dat sprake is van een personendichtheid die groter is dan de personendichtheid die voor het betreffende gebied is aangegeven.
- Artikel 4.5 / 4.6: de regeling "beroepen en bedrijven aan huis" en "kleinschalige (ambachtelijke) bedrijfsmatige activiteiten" is toegevoegd.
- Artikel 12.3 (Gebruik van de grond voor activiteiten) is herschreven overeenkomstig de Beleidslijn grote rivieren en komt als volgt te luiden:
 - 12.3. Voor niet-riviergebonden activiteiten binnen het stroomvoerend regime is uitbreiding of vestiging van nieuwe niet-riviergebonden activiteiten in principe niet mogelijk, tenzij op basis van voorafgaand onderzoek en nadat Rijkswaterstaat is gehoord kan worden aangetoond dat specifieke omstandigheden van toepassing zijn, waarbij het om één van de volgende situaties kan gaan:
 - a. een groot openbaar belang en de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
 - b. een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor grondgebonden

agrarische bedrijven en de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;

- c. een functieverandering binnen de bestaande bebouwing,

met dien verstand dat ten aanzien van de punten a t/m c als aanvullende voorwaarde geldt, dat de resterende, blijvende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen is gezekerd.

- d. een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie, met dien verstande dat de gevraagde rivierverruimende maatregelen worden genomen, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen zijn gezekerd.

Alle nieuwe en wijziging van bestaande activiteiten in het rivierbed moeten daarnaast aan de volgende voorwaarden voldoen:

- er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit, dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk wordt gewaarborgd;
- geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- 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;

Plankaart

- In enkele matrixvlakken zijn de bebouwingspercentages tengevolge van een verkleining van matrixgebieden (als gevolg van een detaillering van de plankaart) verhoogd.



Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Maaswaard"

raadsnummer 2008 143
bijlage(n) 1
datum collegevergadering 25 november 2008
registratienummer 08-15744
team BLSON
steller L.H. Rooden
doorkiesnummer 077-359 65 29
e-mail lhrooden@venlo.nl
commissie WO (10-12-2008)
datum raadsvergadering 17 december 2008

Procedure bestemmingsplan

Na eerder al de inspraakprocedure te hebben gevolgd, waarover u middels een raadsinformatief bent geïnformeerd, heeft vervolgens met ingang van 26 juni 2008 het ontwerpbestemmingsplan "Maaswaard" gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn mondelinge zienswijzen ingediend door:

1. de heer G.J.M. Beelen, Seinestraat 62, 5912 LD Venlo;
2. de Vereniging van Eigenaren Maaswaard 1, vertegenwoordigd door de heren J. van Kleef (penningmeester VvE), Seinestraat 2, 5912 LD Venlo en de heer P. Kalfsvel, Seinestraat 48, 5912 LD Venlo;

Schriftelijke zienswijzen zijn ingediend door:

3. Rijkswaterstaat, directie Limburg, postbus 25, 6200 MA Maastricht;
4. mr. H. Lamers van Boels Zanders Advocaten te Maastricht namens Vesteda Project BV, eveneens gevestigd in Maastricht.

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en mitsdien ontvankelijk, met dien verstande dat de door mr. Lamers ingediende zienswijze dd. 5 augustus 2008 bij schrijven van 11 augustus 2008 op één onderdeel is gewijzigd. Aangezien de termijn waarbinnen zienswijzen konden worden ingebracht op 7 augustus 2008 is verstreken, is deze aanpassing buiten de daarvoor gestelde termijn ingediend en daarmee niet-ontvankelijk. Ter behandeling ligt dan ook voor de zienswijze van 5 augustus 2008, ontvangen op 6 augustus 2008. Inhoudelijk is volledigheidshalve overigens wel ingegaan op de aanpassing in onderdeel 5 van de niet-ontvankelijke zienswijze.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot een noemenswaardige aanpassing van de planstukken. Voor zover de planstukken naar aanleiding van de zienswijzen dan wel ambtshalve zijn aangepast, betreffen dit in relatie tot de planopzet wijzigingen van ondergeschikte aard. De wijzigingen zijn beschreven in de "Nota van wijzigingen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Maaswaard". Voor de inhoud van de zienswijzen en de becommentariëring daarvan, wordt u verwezen naar de bijgevoegde "Verslaglegging zienswijzen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Maaswaard".

Raadsvoorstel

Aangezien het bestemmingsplan nog de procedure van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van vóór 1 juli 2008 doorloopt, heeft het plan na de vaststelling nog de goedkeuring van gedeputeerde staten.

Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder

Met ingang van 26 juni 2008 heeft eveneens gedurende zes weken ter inzage gelegen het ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder. De hogere waarden zijn nodig in verband met de oprichting van woningen en appartementen binnen het plangebied Maaswaard en dienen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan te zijn vastgesteld. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingebracht. De benodigde hogere waarden hebben wij in onze vergadering van 25 november 2008 vastgesteld.

De stukken liggen op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Venlo

de secretaris

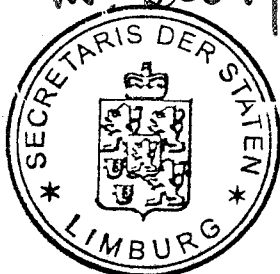
de burgemeester

Mevrouw W.J.J. Meijering

drs. H.M.F. Bruns

Behoort bij besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg
van 11 augustus 2009, RO

nr. 2009/12679



Mij bekend,
De secretaris van de provincie



Raadsbesluit

GEMEENTERAAD

raadenummer 2008 143
team BLSON
steller L.H. Rooden
doorkiesnummer 077-359 65 29
e-mail lhrooden@venlo.nl
registratienummer 2008/15757

De raad van de gemeente Venlo;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 november 2008, nummer 08-15716;

gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. de zienswijzen van de heer G.J.M. Beelen en de Vereniging van Eigenaren Maaswaard 1 niet over te nemen;
2. - de zienswijzen van mr. H. Lamers namens Vesteda Project BV voor wat betreft de onderdelen a, b, e, f en h niet over te nemen en de onderdelen c, d en g gedeeltelijk over te nemen;
- de aanvullende zienswijze dd. 11 augustus 2008 van mr. H. Lamers namens Vesteda Project BV niet-ontvankelijk te verklaren;
- de zienswijzen van Rijkswaterstaat, directie Limburg over te nemen;
3. vast te stellen het bestemmingsplan "Maaswaard" en wel overeenkomstig de als zodanig gewaarmerkte stukken en met inachtneming van de wijzigingen, zoals opgenomen in de "Nota van wijzigingen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Maaswaard".

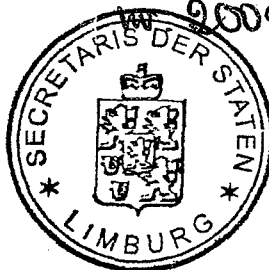
Aldus besloten in de openbare vergadering van 17 december 2008.

De griffier

De voorzitter

Behoort bij besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg
van 11 augustus 2009, RO

2009/19659



Mij bekend,
De secretaris van de provincie



De raad van de gemeente Venlo
Postbus 3434
5902 RK VENLO

09 18673

Nr.:		
Afd.:	ROBLER	Af:
13 AUG 2009		
Gemeente Venlo		
Clus:	1-31.212	

666 RF
VERZONDEN 12 AUG. 2009

Cluster RON
Faxnummer (043) 389 79 77
Ons kenmerk 2009/12659
Bijlage(n) div.

Behandeld Vorstermans
Doorkiesnummer (043) 389 74 05
Uw kenmerk BLSON/2008/31308
Maastricht 11 augustus 2009

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Maaswaard', gemeente Venlo

Hierbij doen wij u toekomen een afschrift van ons besluit, waarbij wij bovenvermeld bestemmingsplan hebben goedgekeurd.

Een afschrift van uw besluit en van de daarbij behorende stukken met ons waarmerk treft u hierbij aan.

Ten aanzien van het aspect archeologie merken wij nog het volgende op.

Ons is bekend dat in het plangebied een bastion aanwezig is. Graag vernemen wij van de gemeente of zij dit bastion in situ wenst te behouden, dan wel tot opgraving zal overgaan. In dat laatste geval zouden wij graag een exemplaar van het plan van aanpak ter informatie ontvangen.

Wij gaan er vanuit dat ons besluit in de Staatscourant, evenals op de in uw gemeente gebruikelijke wijze wordt bekendgemaakt en ter visie zal worden gelegd.

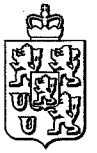
090730-0029

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99 Bankrekening
Fax + 31 (0)43 361 80 99 Rabobank
www.limburg.nl 13.25.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 3 (richting Heugem)
Lijn 8 (richting Heer)
Lijn 57 (richting Gulpen)

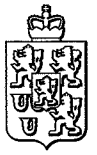


Wij verzoeken u ons te zijner tijd een afschrift van de bekendmaking als bedoeld in artikel 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te doen toekomen.

Gedeputeerde Staten van Limburg,

voorzitter

wnd. secretaris



VERZONDEN 12 AUG. 2009

Ons kenmerk 2009/12659

Bijlage(n) 1

Maastricht

11 augustus 2009

Besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg

als gevolg van artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter goedkeuring aangeboden bestemmingsplan 'Maaswaard' van de gemeente Venlo, hierna te noemen het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de feiten wordt het volgende overwogen

Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad in zijn vergadering van 17 december 2008 en heeft na de vaststelling met ingang van 15 januari 2009 gedurende zes weken op de gebruikelijke wijze voor eenieder ter inzage gelegen. Wij hebben het bestemmingsplan ontvangen op 12 januari 2009.

De Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen heeft over het bestemmingsplan bij mandaat geadviseerd.

Tegen het bestemmingsplan zijn bij ons college schriftelijk bedenkingen ingebracht door:

1. mr. S. Chalh van ARAG Rechtsbijstand, namens de heer G.J.M. Beelen, p/a Postbus 1089, 6040 KB Roermond;
2. mr. H. Lamers van Boels Zanders Advocaten, namens Vesteda Project BV, p/a Postbus 1750, 6201 BT Maastricht;

hierna te noemen reclamanten onder 1 en 2.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamanten wordt het volgende overwogen

Reclamanten hebben hun bedenkingen tijdig ingediend, terwijl zij zich destijds eveneens tijdig met een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan tot de gemeenteraad hebben gewend. Reclamanten kunnen dan ook in hun bedenkingen worden ontvangen.

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

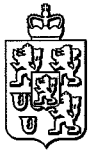
Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728
Let op: gewijzigd per
01/02/2008

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 3 (richting Heugem)
Lijn 8 (richting Heer)
Lijn 57 (richting Gulpen)

090728-0008



Ten aanzien van de inhoud der bedenkingen wordt het volgende overwogen

Reclamant onder 1

Reclamant woont nabij het plangebied aan de Seinestraat 62 te Venlo. Reclamant heeft eerder een mondelinge zienswijze kenbaar gemaakt en zijn bedenkingen kunnen als volgt worden samengevat.

Reclamant vreest dat de uitvoering van het bestemmingsplan negatieve gevolgen zal hebben voor zijn woongenot. In dat verband wijst hij allereerst op de beperking van zijn uitzicht en de onaanvaardbare inbreuk op de privacy (inkijk) als gevolg van de nieuwbouw van het wooncomplex van de Woningstichting Venlo-Blerick op 40 meter van zijn appartement. Reclamant woont op de 10^e verdieping van een appartementencomplex en heeft nu vrij uitzicht. Dat laatste zal veranderen. Het bestemmingsplan biedt een bouwmogelijkheid tot 38,5 meter hoog (incl. binnenplanse vrijstelling) en bebouwingspercentage van 60%. Reclamant acht het verschil ten opzichte van de krachtens het vigerende bestemmingsplan geldende maximale bouwhoogte, evenals het opgenomen 'hoogte-accent' onaanvaardbaar. Naar zijn oordeel is onvoldoende onderbouwd waarom de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte voor het wooncomplex, mede gelet op de afstand, niet onredelijk is tegen hem.

Reclamant wijst verder op het ontbreken van een bezonningsstudie waardoor niet kan worden nagegaan of de nieuwbouw wat betreft zon- en lichtval niet tot onaanvaardbare hinder leidt.

In relatie tot de in het bestemmingsplan voorziene verlegging en wijziging van de aansluiting van de Prof. Gelissensingel en de verwachte verkeersintensiteit in 2009 en 2020, verzoekt reclamant om een onderbouwing van waar deze verwachting op is gebaseerd. Ook wenst hij te weten in hoeverre er bij de berekening van de verwachte hogere verkeersintensiteit rekening is gehouden met de verkeersstromen komende vanuit de Tegelseweg.

Naar aanleiding van deze bedenkingen wordt het volgende overwogen

Naar aanleiding van de ingediende bedenkingen hebben wij het gemeentebestuur nog in de gelegenheid gesteld te reageren. Bij de in kopie bij dit besluit gevoegde brief (BLSON/2009/7112), verzonden 9 april 2009, merkt het gemeentebestuur naar aanleiding van de ingediende bedenkingen nog een aantal aanvullende zaken op.

Met het door de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan over de zienswijzen ingenomen standpunt en het door het gemeentebestuur ingenomen standpunt naar aanleiding van de ingediende bedenkingen kunnen wij ons verenigen. Daarbij overwogen wij nog het volgende.

Beperking uitzicht en aantasting privacy

Voor zover reclamant in zijn bedenking bezwaar maakt tegen de gevolgen van het voorliggend bestemmingsplan voor zijn uitzicht en privacy, merken wij op dat niet ontkend kan worden dat dit bestemmingsplan gevolgen kan hebben voor zijn uitzicht en privacy. De vraag is in hoeverre deze gevolgen, mede gelet op de belangen van reclamant, voor hem onaanvaardbaar zijn. Voor zover het handelt om de beperking van het uitzicht, is het daarbij van belang om vast te stellen dat niemand het recht kan doen gelden op een blijvend vrij uitzicht.



Ons inziens heeft de gemeente voldoende onderbouwd dat geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht en de privacy van reclamant. Terecht is bij de beoordeling daarvan niet uitgegaan van een vergelijking met de feitelijke situatie, maar is gekeken naar de (bouw)mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan in de omgeving biedt. Zoals ook in de verslagen naar aanleiding van de inspraakreacties en de zienswijzen naar voren komt, biedt het geldende bestemmingsplan 'Centrum-Zuid' in het gebied ten noorden van de woning van reclamant via een uitwerkingsregeling al bouwmogelijkheden voor gestapelde woningbouw tot max. 30 meter. Als gevolg van de rivierverruiming en de verlegging van de Prof. Gelissensingel is het betreffende woongebouw bovendien in oostelijke richting verschoven, waardoor het uitzicht en privacy in noord/-westelijke richting is verbeterd in vergelijking met het geldende bestemmingsplan. Voor zover reclamant in dit verband verwijst naar het bestemmingsplan 'Hagerhof-West' (1974), is het zo dat krachtens dit plan voor het (voormalig) zwembadcomplex een maximaal goothoogte geldt van 12 meter (incl. binnenplanse vrijstelling, maar dat de tot de woning van reclamant aangehouden afstand ten opzichte van het woongebouw (circa 40 meter), beduidend meer is dan de krachtens het bestemmingsplan 'Hagerhof-West' aan te houden afstand. In dit verband wordt nog opgemerkt dat de gemeente heeft aangegeven dat uit nader onderzoek is gebleken, dat de Bouwverordening in dit geval voor wat betreft de bouwhoogte geen aanvullende werking heeft ten opzichte van het bestemmingsplan 'Hagerhof-West'.

Een feitelijke afstand van circa 40 meter tussen het woongebouw van de Woningstichting Venlo-Blerick en het appartementencomplex van reclamant achten wij, gelijk de gemeente, in een stedelijk gebied als het onderhavige geen onredelijke maat. Volgens de plantoelichting (blz. 57-58) is het gekozen bouwvolume van het woongebouw (stedenbouwkundig) nadrukkelijk gerelateerd aan dat van het nabijgelegen Nedinsco-gebouw.

Voor zover reclamant opkomt tegen de bouwmogelijkheden die de Woningstichting Venlo-Blerick krachtens dit bestemmingsplan heeft, is het tevens van belang op te merken dat de gemeente Venlo al op 6 oktober 2008 met toepassing van artikel 19, lid 2, WRO bouwvergunning heeft verleend voor het bewuste woningbouwcomplex. Met de bouwwerkzaamheden is, zo is ons uit contact met de gemeente gebleken, al gestart. Het voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met de verleende vrijstelling en volgens de gemeentelijke reactie op bedenkingen van reclamant is door of namens hem geen bezwaar aangetekend tegen de verleende bouwvergunning en vrijstelling.

Gelet op het voorgaande zien wij onvoldoende grond voor de bewering van reclamant dat de gemeente zijn bezwaren ten aanzien van de aspecten uitzicht en privacy niet serieus zou nemen. Wij zien in de belangen van reclamant op dit punt dan ook geen beletsel voor het opnemen van een hoogte-accent in deelgebied III.



Overigens wijzen wij er in dit verband nog op dat, voor zover reclamant als gevolg van de planvoorschriften schade lijdt welke redelijkerwijs niet geheel voor zijn rekening dient te blijven en waarvan de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd, hij met toepassing van art. 6.1 en volgende van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade kan indienen.

Voor zover reclamant in relatie tot de aantasting van het woon- en leefklimaat aandacht vraagt voor de aspecten zon- en lichtinval, blijkt uit de reactie van de gemeente op de bedenkingen dat dit aspect bij de planvorming wel is meegenomen. Gezien echter de noordelijke ligging van het nieuwe woningbouw-complex van de Woningstichting Venlo-Blerick ten opzichte van de woning van reclamant, is een (afzonderlijk) bezonningsonderzoek niet noodzakelijk geoordeeld. Dit laatste komt ons niet onredelijk voor.

Verkeersaantrekkende werking

De door de reclamant op dit onderdeel gevraagde onderbouwing (zie hiervoor), is door de gemeente gegeven in haar reactie op de bedenkingen van reclamant. Naar deze beantwoording wordt hier verwezen.

Gelet op het voorgaande worden de bedenkingen van reclamant ongegrond geacht.

Reclamant onder 2

Reclamant, Vesteda Project BV, kan zich niet vinden in de reactie van de gemeente op zijn eerdere zienswijze. De bedenkingen, waarbij tevens wordt verwezen naar de tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakte zienswijze, kunnen als volgt worden samengevat.

Reclamant wijst op het feit dat met de gemeente nog geen overeenstemming is bereikt over de hem toekomende bouwlocatie als compensatie voor het verlies van bouwlocatie B4 in het plangebied. De gemeente zou de bouwmogelijkheden voor deze locatie frustreren zonder daaraan afdoende ruimtelijk relevante argumenten aan te grondslag te leggen. Een door reclamant ingebracht advies van Bureau Kragten is volgens reclamant zonder contra expertise ter zijde geschoven.

Volgens haar reactie op de zienswijze, wordt volgens reclamant door de gemeente in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan onvoldoende gewicht toegekend aan de Raamovereenkomst Venlo-Centrum Zuid (1995) en de arbitrale vonnissen. Er is weliswaar compensatie aangeboden voor het vervallen woningbouwvolume, doch deze is nog niet tot stand gekomen. Reclamant is het niet eens met de interpretatie door de gemeente van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 8 september 2004 en acht de vaststelling van het bestemmingplan daarom in strijd met genoemde raamovereenkomst.

Reclamant blijft het oneens met de planregeling ten aanzien van de maximale bouwhoogte op de locatie ten noordwesten van het Nedinsco-gebouw. Hij bepleit een rechtstreekse bouwmogelijkheid voor een gebouw van ten minste 44 meter hoog en ziet niet in welke ruimtelijke belangen zich daartegen verzetten. Ook wenst hij in dit verband niet afhankelijk te zijn van de medewerking van de gemeente (binnenplanse vrijstelling).



De in het bestemmingsplan aan de Woningstichting Venlo-Blerick toegekende hoogteaccent in de bebouwing dient volgens reclamant de belangen de Woningstichting Venlo-Blerick ten nadele van zijn bouwplannen, zonder dat hiervoor goede ruimtelijke argumenten zijn. Reclamant wil het hoogteaccent gelegd zien op de locatie waar hij voornemens is te bouwen.

Volgens reclamant is het door de gemeente aan de Woningstichting Venlo-Blerick verkochte perceel grond wél inzet geweest van een arbitraal geding. Door in dit bestemmingsplan niet te regelen dat op dit perceel uitsluitend sociale woningbouw mag plaatsvinden, wordt volgens reclamant gehandeld in strijd met de eerdere arbitrale vonnissen. Hierin werd de gemeente immers verweten dit bij de verkoop van de grond aan de Woningstichting Venlo-Blerick ten onrechte niet bedongen te hebben, aldus reclamant.

Reclamant betwist dat de voor het wegvallen van locatie B4 ter compensatie aangeboden bouwlocatie ten noordwesten van het Nedinsco-complex, is te beschouwen als een vergelijkbare locatie. Locatie B4 had direct en vrij uitzicht op de Maas, terwijl de alternatieve locatie meer terug is gelegen en dus minder in aanzien. Ook zou de gemeente, voor wat betreft het recentelijk aan de Woningstichting Venlo-Blerick verkochte perceel, wél invloed hebben kunnen uitoefenen op diens bouwplannen.

Reclamant verzoekt goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan.

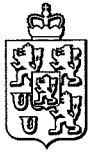
Naar aanleiding van deze bedenkingen wordt het volgende overwogen

Naar aanleiding van de ingediende bedenkingen hebben wij het gemeentebestuur nog in de gelegenheid gesteld te reageren. Bij de in kopie bij dit besluit gevoegde brief (BLSON/2009/7112), verzonden 9 april 2009, merkt het gemeentebestuur naar aanleiding van de ingediende bedenkingen nog een aantal aanvullende zaken op.

Met het door de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan over de zienswijzen ingenomen standpunt en het door het gemeentebestuur ingenomen standpunt naar aanleiding van de ingediende bedenkingen kunnen wij ons verenigen. Daarbij overwegen wij nog het volgende.

Bouwmogelijkheden in relatie tot rivierverruimende maatregelen

Anders dan reclamant aangeeft, is ons inziens geen sprake van het door de gemeente frustreren van het kunnen bouwen op de door reclamant gewenste locatie. Dat de gemeente hier in dit plan niet aan meewerkt, gebeurt ons inziens op basis van ruimtelijk relevante overwegingen. De rivierverruimende maatregelen worden weliswaar niet geheel conform het Convenant Plan Maasboulevard Venlo uitgevoerd, doch zij leiden tot een verbetering van de waterstaatkundige situatie en zijn, zoals uit de behandeling van de zienswijzen blijkt (blz. 8), in nauw overleg met de meest betrokken partijen (Rijkswaterstaat, het Waterschap Peel en Maasvallei, de Provincie Limburg, de gemeente Venlo en het Waterschapsbedrijf Limburg) tot stand gekomen. Een en ander heeft o.a. geresulteerd in een door ons goedgekeurd dijkverleggingsplan, wat in het voorliggend bestemmingsplan zijn planologische verankering krijgt. Zie in dit verband de artt. 10, 12 en 14 van de planvoorschriften. De aanleg van de waterstaatkundige voorzieningen hebben een verlegging van de Prof. Gelissensingel oostelijke richting noodzakelijk gemaakt, waardoor de bouw van het extra woningbouwcomplex op deze plaats feitelijk niet meer inpasbaar is. Door de gemeente is ons in dit verband verteld dat de werkzaamheden voor de wegreconstructie al in uitvoering zijn.



Het standpunt van reclamant dat het bestemmingsplan voor dit deel niet op een goede ruimtelijke ordening zou stoelen, delen wij, gelet op het voorgaande, dan ook niet. Evenmin delen wij diens standpunt als zou de gemeente het advies van Bureau Kragten zonder contra-expertise ter zijde hebben geschoven. Onder punt 3a van de zienswijzennota wordt door de gemeente inhoudelijk uitgebreid ingegaan op de voorstellen in het advies van Bureau Kragten en wordt beargumenteerd waarom het niet wenselijk is deze voorstellen over te nemen.

Toepassing raamovereenkomst en doorwerking bestemmingsplan

Het standpunt van de gemeente in de zienswijzennota en de reactie op de bedenkingen ten aanzien van de wijze waarop in dezen toepassing is gegeven aan de Raamovereenkomst Venlo-Zuid en rekening is gehouden met de belangen van reclamant, komt ons niet onredelijk of onjuist voor. Wij vinden hiervoor tevens steun in de overwegingen van het arbitraal vonnis van 27 dec. 2006. In dit vonnis wordt onder andere ten aanzien van de aangeboden compensatielocatie nabij het Nedinsco-complex onder 5.12 overwogen, dat deze een redelijk(e) compensatie/alternatief vormt dat goede perspectieven biedt, afhankelijk van de ontwikkeling van de plannen voor de omgeving. Een blijvend uitzicht op het groen en richting Maas achten de arbiters daarbij van groot belang. Met het voorstel van deze locatie wordt, aldus de arbiters, door de gemeente een belangrijke start gemaakt met de invulling van de op haar berustende inspanningsverplichting (5.14). Het voorliggend bestemmingsplan maakt dit alternatief planologisch mogelijk. De situering van het woongebouw maakt bovendien een vrij uitzicht richting Maas en het groen mogelijk. De inrichtingsschets op de plankaart biedt in dit verband een illustratieve visualisatie van de beoogde toekomstige situatie. Voor zover reclamant in relatie tot de raamovereenkomst en locatie B4 wijst op geldende rechten en verplichtingen, willen wij tevens wijzen op overweging 5.3 van het arbitraal vonnis. Onder verwijzing naar artikel 12.3 van de raamovereenkomst, wordt door de arbiters opgemerkt dat zij ervan uitgaan dat locatie B4 niet meer voor reclamant beschikbaar is en de raamovereenkomst op deze locatie niet meer van toepassing is. Aangezien de raamovereenkomst voor het overige wel van kracht blijft, rust naar het oordeel van de arbiters op de gemeente wel de inspanningsverplichting om een redelijke compensatie te vinden voor locatie B4. In hoeverre de gemeente naar het oordeel van de arbiters daarin geslaagd is, is hiervoor al beschreven.

Het standpunt van reclamant als zou de gemeente met de vaststelling van dit bestemmingsplan in strijd handelen met de raamovereenkomst en de arbitrale vonnissen c.q. daaraan onvoldoende belang zou toekennen, delen wij, gelet op het voorgaande, niet. Wij zien hierin dan ook geen beletsel voor de goedkeuring van het bestemmingsplan. Uit stukken komt ons inziens genoegzaam naar voren dat de gemeente bij de voorbereiding van het bestemmingsplan tevens oog heeft gehad voor de belangen van reclamant. Voor wat betreft de voorbereiding en vaststelling van dit bestemmingsplan zien wij dan ook geen strijdigheid met uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 8 september 2004.

Maximale bouwhoogte bouwlocatie noordwestelijk van Nedinsco

De door de gemeente naar aanleiding van deze bedenking gegeven stedenbouwkundige onderbouwing voor de aangehouden maximale bouwhoogte, alsook haar wens om bij het toestaan van een grotere hoogte een nadere afweging te kunnen maken, komt ons, ook uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, niet onredelijk voor. Het feit dat reclamant voor het verkrijgen van de vrijstelling mede afhankelijk is van de medewerking van burgemeester en wethouders, maakt dit niet anders.

Gelet op het voorgaande worden de bedenkingen van reclamant ongegrond geacht.



Ten aanzien van het plan wordt het volgende overwogen

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet overigens aan de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 gestelde eisen.

Ook aan de andere kant bestaan bij ons college geen bezwaren tegen het plan.

Besluit

1. Reclamanten in hun bedenkingen te ontvangen.
2. De bedenkingen ongegrond te verklaren, een en ander zoals in ons besluit bij de behandeling van de bedenkingen nader is aangegeven.
3. Het bestemmingsplan goed te keuren.

Gedeputeerde Staten van Limburg,

voorzitter

wnd. secretaris

Onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 54 en 56 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht vestigen wij de aandacht erop dat tegen dit besluit beroep kan worden ingesteld. Beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende die binnen de in de wet gestelde termijn bedenkingen heeft ingebracht tegen het bestemmingsplan bij ons college, evenals door een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest dit tijdig te doen. Eventuele beroepen dienen te worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. De beroepen dienen te worden ingesteld gedurende de termijn van zes weken dat het besluit met het bestemmingsplan ter gemeentesecretarie ter inzage ligt.

Als gevolg van artikel 28, lid 7, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op dat verzoek is beslist.



RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Provincie Limburg
T.a.v. de heer mr. L.H.M. Vorstermans
Postbus 5700
6202 MA MAASTRICHT

uw kenmerk
uw brief d.d. 19-3-2009

ons kenmerk BLSON / 2009/7112
behandeld door L.H. Rooden
doorkiesnummer 077-359 65 29
e-mail lhrooden@venlo.nl
collegebesluit d.d.
bijlage(n)
datum

onderwerp Advies inzake bedenkingen m.b.t. het bestemmingsplan Maaswaard.

Geachte heer Vorstermans,

VERZONDEN
- 9 APR. 2009

Bij schrijven van 19 maart jl. verzoekt u om advies inzake een tweetal bedenkingen, ingediend tegen het door de gemeenteraad op 17 december 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Maaswaard".

Allereerst verwijzen wij naar de verslaglegging van de zienswijzen dd. 25 november 2008, welke in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan is opgesteld en reeds in uw bezit is. Daarin is het grootste deel van de bedenkingen naar onze mening al uitvoerig en afdoende van commentaar voorzien. Slechts voor zover in de bedenkingen ten opzichte van evenbedoeld zienswijzenverslag aanvullende bedenkingen naar voren worden gebracht of deze om een aanvullende reactie vragen, wordt daarop hieronder puntsgewijs nader ingegaan.

1. Arag Rechtsbijstand te Roermond namens de heer G.J.M. Beelen, wonende Seinestraat 62 in Venlo

a. Beperking uitzicht en aantasting privacy

Het stedenbouwkundig plan van Maaswaard kent een stramien van hoogte-accenten in een zeker ritme. De toren van Nedinsco - doch ook de reeds gerealiseerde toren aan de Seinestraat - zijn aanleiding en onderdeel van dit ritme. Ook de bouwhoogte van deze accenten is aan de Nedinscotoren gerelateerd. Die toren is ca. 30 meter hoog en kent nog een opbouw van zo'n 5 meter. Nedinsco is dus de referentiehoogte. Naar de Eindhovenseweg toe wordt de bebouwingsmogelijkheid hoger. Dit heeft te maken met de wens om hier een poorteffect met de Romertoren in de Maasboulevard te realiseren. Die toren wordt zo'n 60 meter hoog.

Provincie Limburg	
Stuknummer: 09/7433	
Ingek.: 10 APR 2009	
Afdeling: R0	Af stuk:

postadres Postbus 3434
postcode 5902 RK Venlo
bezoekadres Peperstraat 10 Venlo
telefoon 077-359 66 66
telefax 077-359 67 58
internet www.venlo.nl
bank BNG 285008749

Ten aanzien van de veronderstelde beperking van het uitzicht en de aantasting van de privacy wordt in de bedenking een relatie gelegd met de huidige feitelijke situatie, terwijl een vergelijking behoort te worden gemaakt met de (bouw)mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan in deze omgeving toelaat. Het voormalige zwembadterrein aan de Walstraat is in het geldende bestemmingsplan buiten de goedkeuring gehouden, zodat daarop nog het bestemmingsplan "Hagerhof-West" van toepassing is. Op grond van dat bestemmingsplan is ter plaatse ingevolge de uitwerkingsregels een maximale goothoogte toegestaan van 12 meter, inclusief een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid van 20%. Omdat het bestemmingsplan "Hagerhof-West" ten aanzien van het voormalige zwembadterrein geen bouwhoogte voorschrijft, heeft de gemeentelijke bouwverordening aanvullende werking en kan een bouwhoogte van 15 meter worden gerealiseerd. Dit wijkt iets af van hetgeen in het zienswijzenverslag van 25 november 2008 is opgemerkt (een goothoogte van maximaal 13.20 meter). Die bebouwing kan beduidend dichter bij de woning van de heer Beelen worden gerealiseerd dan thans bij het wooncomplex van de Woningstichting Venlo-Blerick (hierna te noemen: Woningstichting) het geval zal zijn. De woontoren van de Woningstichting, die overigens een hoogte krijgt van ca. 34 meter, wordt verder van de Maas af geprojecteerd dan in het bestemmingsplan "Centrum Zuid" is voorzien. De afstand tussen de woning van de heer Beelen aan de Seinestraat en het geprojecteerde wooncomplex van de Woningstichting bedraagt zo'n 40 meter. De toren van genoemd wooncomplex is nu een stukje achter de woontoren aan de Seinestraat geprojecteerd, waardoor de hoofdorïentatie van de woning van de heer Beelen (in de richting van de Maas) en daarmee het uitzicht op de Maas slechts minimaal wordt aangetast. Overigens was ten tijde van de realisering van de woontoren waarin de heer Beelen woonachtig is, al bekend dat in de directe omgeving meer gestapelde hoogbouw zou plaatsvinden. Het bestemmingsplan "Centrum Zuid" voorziet in gestapelde woningbouw met een hoogte van maximaal 30 meter. Nedinsco was daarin echter nog niet als referentie genoemd. Concluderend achten wij een afstand van zo'n 40 meter tussen de hoogbouw van de Woningstichting en de woontoren aan de Seinestraat in een stedelijke omgeving een aanvaardbare, niet onredelijke maat.

Tegen de achtergrond van het voorgaande, kan ons inziens het volgende worden geconcludeerd. De onderhavige planontwikkeling leidt weliswaar tot een ander uitzicht, doch per saldo niet tot een (noemenswaardige) verslechtering van het uitzicht. Evenmin is sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy van de heer Beelen. In een stedelijke omgeving mag ook van bewoners zelf worden verwacht dat zij voorzieningen treffen ter bescherming van hun privacy. Dat is bij grondgebonden woningen in een stedelijk gebied niet veel anders.

Voor de motivering van het hoogte-accent wordt verwezen naar onderdeel 2, sub a verderop in deze brief.

Volledigheidshalve zij nog opgemerkt, dat op 6 oktober 2008 aan de Woningstichting voor het bewuste complex met toepassing van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een bouwvergunning is verleend. Tegen dat besluit is door dan wel namens de heer Beelen geen bezwaar aangetekend.

b. Zon- en lichtinval

Ten aanzien van het aspect zon- en lichtinval merken wij het volgende op. Het woongebouw van de Woningstichting wordt noordelijk van de woning van de heer Beelen gesitueerd. Tengevolge van die noordelijke ligging kan het bouwplan van de

Woningstichting geen dan wel geen noemenswaardige hinder wat zon- en lichtinval betreft ten aanzien van de woning van de heer Beelen veroorzaken. Dit aspect is in het kader van de planvorming meegenomen. Vanwege de noordelijke projectie van de nieuwbouw is een bezonningsonderzoek niet nodig.

c. Verkeersaantrekkende werking

De te verwachten verkeersintensiteiten voor de jaren 2009 en 2020 zijn, zoals gebruikelijk bij projecten als het onderhavige, op basis van zowel het gemeentelijk verkeersprognosemodel als uitgevoerde tellingen tot stand gekomen. Bij de prognose voor het planjaar is in het verkeersprognosemodel met diverse voorziene toekomstige ontwikkelingen rekening gehouden, waaronder het verkeersluw maken van de Roermondsestraat/Tegelseweg.

2. Boels Zanders Advocaten te Maastricht namens Vesteda Project BV, eveneens gevestigd in Maastricht

a. Bestemmingsregeling bouwlocatie noordwestelijk van Nedinsco

In punt c. van het bedenkingengeschrift stelt Vesteda niet in te zien welke belangen van ruimtelijke ordening zich verzetten tegen het opnemen van een directe bouwtitel voor een gebouw van in elk geval 44 meter hoog.

In algemene zin kan daarover worden opgemerkt, dat het stedenbouwkundig plan van Maaswaard een stramien kent van hoogte-accenten in een zeker ritme. De toren van Nedinsco - doch ook de reeds gerealiseerde woontoren aan de Seinestraat - zijn aanleiding en onderdeel van dit ritme. Ook de bouwhoogte van deze accenten is aan de Nedinscotoren gerelateerd. Die toren is ca. 30 meter hoog en kent nog een opbouw van zo'n 5 meter. Nedinsco is dus de referentiehoogte. Naar de Eindhovenseweg toe wordt de bebouwingsmogelijkheid hoger. Dit heeft te maken met de wens om hier een poorteffect met de Romertoren in de Maasboulevard te realiseren. Die toren wordt zo'n 60 meter hoog.

Meer in het bijzonder kan ten aanzien van de door Vesteda bedoelde locatie ten noordwesten van Nedinsco worden opgemerkt, dat deze locatie erg dicht bij het Nedinscogebruik is gelegen. Rekeninghoudend met dat gegeven, is het ruimtelijk gezien niet gewenst om middels een directe bouwtitel een grotere bouwhoogte dan 40 meter toe te laten. Een grotere bouwhoogte vereist een nadere afweging op basis van een uitgewerkt (bouw)plan. Daartoe dient het instrument van de binnenplanse vrijstelling.

b. Hoogte-accent complex Woningstichting Venlo-Blerick

Onder punt d. van het bedenkingengeschrift stelt Vesteda dat de belangen van de Woningstichting verder worden gediend, en wel ten nadele van Vesteda, door in het bestemmingsplan aan het complex van de Woningstichting een hoogte-accent toe te kennen. Daarvoor is volgens Vesteda geen argument van goede ruimtelijke ordening aan te voeren.

Ter aanvulling van hetgeen hierover in het zienswijzenverslag van 25 november 2008 al is gesteld, wordt nog verwezen naar hetgeen hiervoor onder punt 2a in algemene zin over het stedenbouwkundig plan Maaswaard is opgemerkt.

c. Sociale woningbouw en arbitrale vonnissen

Uit de arbitrale vonnissen (punt e.) blijkt volgens Vesteda, dat de arbiters de gemeente verwijten dat zij bij de verkoop van een stuk grond aan de Woningstichting niet heeft bedongen dat de Woningstichting zich op die locatie tot sociale woningbouw beperkt.

Wij wijzen er in dit verband nogmaals op, dat het punt van de in 2000 aan de Woningstichting verkochte grond niet de inzet van één van de arbitrale gedingen was. De vorderingen van Vesteda noch de uitspraken van arbiters zeggen hierover iets. Het gegeven dat het door Vesteda bedoelde verwijt in de overwegingen van het eerste vonnis kort is aangeduid, is hier niet relevant. Het betreft een meningsverschil over de interpretatie van de overeenkomst, waarbij de gemeente meent volledig juist te hebben gehandeld, aangezien contractueel overeengekomen uitzonderingen op de grondverkoop aan de Woningstichting van toepassing waren. Hoewel de gemeente in haar verweer uitdrukkelijk heeft gesteld dat de uitzonderingen van toepassing waren, hebben de arbiters hierover in hun vonnis niets opgenomen. Mede omdat dit punt niet de inzet van het geding vormde, heeft de gemeente ten aanzien van deze lacune geen gebruik willen maken van de rechtsmiddelen die het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering biedt om een arbitraal vonnis te laten vernietigen of herroepen. De gemeente wenste immers dat het ontwikkelproces zo min mogelijk door – verdere – rechtsprocedures zou worden vertraagd. Voor haar is vooral van belang, dat de arbiters hebben uitgemaakt dat Vesteda geen recht kan doen gelden op de locatie aan de kopse kant (Maaszijde) van de grond van de Woningstichting en dat de gemeente met haar aanbod voor een alternatieve locatie (noordelijk van Nedinsco) in beginsel voldoet aan de inspanningsverplichting om Vesteda redelijke compensatie te bieden. Hoe dan ook, uit het voorgaande en al het eerder gestelde blijkt dat het om een contractueel meningsverschil gaat dat geen gevolgen kan hebben voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

d. Redelijke compensatie

Vesteda betwist onder punt f. dat de compensatie die door de gemeente wordt voorgesteld, in die zin dat ten noordwesten van het Nedinsco-complex kan worden gebouwd, een vergelijkbare bouwlocatie oplevert. Bovendien is het naar de mening van Vesteda onjuist, dat nu de Woningstichting op eigen grond bouwt, de gemeente geen invloed op de bouwplannen zou hebben. De Woningstichting bouwt immers gedeeltelijk op grond die door de gemeente aan haar is verkocht en recent is geleverd.

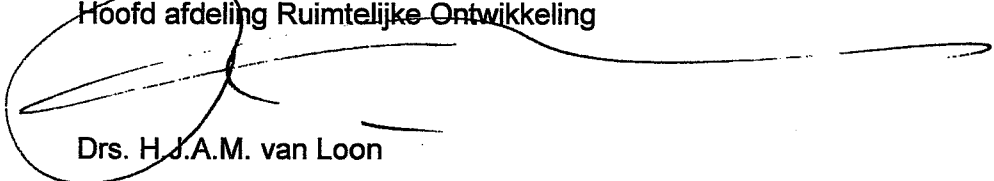
Hierover kan worden opgemerkt, dat op de gemeente een (inspannings-)verplichting rust om aan Vesteda een redelijke compensatie te bieden voor het vervallen woningvolume dat in de Raamovereenkomst Venlo Centrum Zuid is opgenomen. In het arbitraal vonnis van 27 december 2006 stellen de arbiters dat de door de gemeente aangedragen alternatieve bouwlocatie ten noorden van het Nedinsco-complex als een redelijk alternatief kan worden beschouwd, dat goede perspectieven biedt, afhankelijk van de uitwerking van de plannen voor de omgeving. In het bijzonder achten de arbiters van belang dat toekomstige bewoners verzekerd kunnen zijn van blijvend uitzicht op groen en richting Maas. De arbiters concluderen dan ook, dat de gemeente met deze alternatieve locatie een belangrijke start maakt met de invulling van de op haar rustende inspanningsverplichting zoals hiervoor bedoeld. In het voorliggende bestemmingsplan wordt dit alternatief in planologische zin mogelijk gemaakt.

Het grootste deel van de grond waarop de Woningstichting bouwt was reeds voordat de raamovereenkomst Venlo Centrum Zuid is gesloten haar eigendom en is niet door de gemeente verkocht. Slechts een smallere, tussenliggende strook grond is in 2000 met wetenschap van alle contractspartijen aan de Woningstichting verkocht en later geleverd, zijnde een strook waarop geen zelfstandige ontwikkeling mogelijk was. Overigens valt niet in te zien dat dit aspect op enige wijze invloed zou moeten of kunnen hebben op de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Venlo
Hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling



Drs. H.J.A.M. van Loon



De raad van de gemeente Venlo
Postbus 3434
5902 RK VENLO

09 18673

Nr.:		
Afd.:	ROBLER	Af:
13 AUG 2009		
Gemeente Venlo		
Clus:	1-31.212	

666 RF
VERZONDEN 12 AUG. 2009

Cluster RON
Faxnummer (043) 389 79 77
Ons kenmerk 2009/12659
Bijlage(n) div.

Behandeld Vorstermans
Doorkiesnummer (043) 389 74 05
Uw kenmerk BLSON/2008/31308
Maastricht 11 augustus 2009

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Maaswaard', gemeente Venlo

Hierbij doen wij u toekomen een afschrift van ons besluit, waarbij wij bovenvermeld bestemmingsplan hebben goedgekeurd.

Een afschrift van uw besluit en van de daarbij behorende stukken met ons waarmerk treft u hierbij aan.

Ten aanzien van het aspect archeologie merken wij nog het volgende op.

Ons is bekend dat in het plangebied een bastion aanwezig is. Graag vernemen wij van de gemeente of zij dit bastion in situ wenst te behouden, dan wel tot opgraving zal overgaan. In dat laatste geval zouden wij graag een exemplaar van het plan van aanpak ter informatie ontvangen.

Wij gaan er vanuit dat ons besluit in de Staatscourant, evenals op de in uw gemeente gebruikelijke wijze wordt bekendgemaakt en ter visie zal worden gelegd.

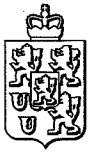
090730-0029

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99 Bankrekening
Fax + 31 (0)43 361 80 99 Rabobank
www.limburg.nl 13.25.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 3 (richting Heugem)
Lijn 8 (richting Heer)
Lijn 57 (richting Gulpen)

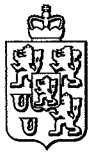


Wij verzoeken u ons te zijner tijd een afschrift van de bekendmaking als bedoeld in artikel 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te doen toekomen.

Gedeputeerde Staten van Limburg,

voorzitter

wnd. secretaris



VERZONDEN 12 AUG. 2009

Ons kenmerk 2009/12659

Bijlage(n) 1

Maastricht

11 augustus 2009

Besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg

als gevolg van artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter goedkeuring aangeboden bestemmingsplan 'Maaswaard' van de gemeente Venlo, hierna te noemen het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de feiten wordt het volgende overwogen

Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad in zijn vergadering van 17 december 2008 en heeft na de vaststelling met ingang van 15 januari 2009 gedurende zes weken op de gebruikelijke wijze voor eenieder ter inzage gelegen. Wij hebben het bestemmingsplan ontvangen op 12 januari 2009.

De Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen heeft over het bestemmingsplan bij mandaat geadviseerd.

Tegen het bestemmingsplan zijn bij ons college schriftelijk bedenkingen ingebracht door:

1. mr. S. Chalh van ARAG Rechtsbijstand, namens de heer G.J.M. Beelen, p/a Postbus 1089, 6040 KB Roermond;
2. mr. H. Lamers van Boels Zanders Advocaten, namens Vesteda Project BV, p/a Postbus 1750, 6201 BT Maastricht;

hierna te noemen reclamanten onder 1 en 2.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamanten wordt het volgende overwogen

Reclamanten hebben hun bedenkingen tijdig ingediend, terwijl zij zich destijds eveneens tijdig met een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan tot de gemeenteraad hebben gewend. Reclamanten kunnen dan ook in hun bedenkingen worden ontvangen.

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

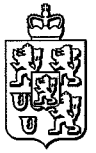
Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728
Let op: gewijzigd per
01/02/2008

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 3 (richting Heugem)
Lijn 8 (richting Heer)
Lijn 57 (richting Gulpen)

090728-0008



Ten aanzien van de inhoud der bedenkingen wordt het volgende overwogen

Reclamant onder 1

Reclamant woont nabij het plangebied aan de Seinestraat 62 te Venlo. Reclamant heeft eerder een mondelinge zienswijze kenbaar gemaakt en zijn bedenkingen kunnen als volgt worden samengevat.

Reclamant vreest dat de uitvoering van het bestemmingsplan negatieve gevolgen zal hebben voor zijn woongenot. In dat verband wijst hij allereerst op de beperking van zijn uitzicht en de onaanvaardbare inbreuk op de privacy (inkijk) als gevolg van de nieuwbouw van het wooncomplex van de Woningstichting Venlo-Blerick op 40 meter van zijn appartement. Reclamant woont op de 10^e verdieping van een appartementencomplex en heeft nu vrij uitzicht. Dat laatste zal veranderen. Het bestemmingsplan biedt een bouwmogelijkheid tot 38,5 meter hoog (incl. binnenplanse vrijstelling) en bebouwingspercentage van 60%. Reclamant acht het verschil ten opzichte van de krachtens het vigerende bestemmingsplan geldende maximale bouwhoogte, evenals het opgenomen 'hoogte-accent' onaanvaardbaar. Naar zijn oordeel is onvoldoende onderbouwd waarom de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte voor het wooncomplex, mede gelet op de afstand, niet onredelijk is tegen hem.

Reclamant wijst verder op het ontbreken van een bezonningsstudie waardoor niet kan worden nagegaan of de nieuwbouw wat betreft zon- en lichtval niet tot onaanvaardbare hinder leidt.

In relatie tot de in het bestemmingsplan voorziene verlegging en wijziging van de aansluiting van de Prof. Gelissensingel en de verwachte verkeersintensiteit in 2009 en 2020, verzoekt reclamant om een onderbouwing van waar deze verwachting op is gebaseerd. Ook wenst hij te weten in hoeverre er bij de berekening van de verwachte hogere verkeersintensiteit rekening is gehouden met de verkeersstromen komende vanuit de Tegelseweg.

Naar aanleiding van deze bedenkingen wordt het volgende overwogen

Naar aanleiding van de ingediende bedenkingen hebben wij het gemeentebestuur nog in de gelegenheid gesteld te reageren. Bij de in kopie bij dit besluit gevoegde brief (BLSON/2009/7112), verzonden 9 april 2009, merkt het gemeentebestuur naar aanleiding van de ingediende bedenkingen nog een aantal aanvullende zaken op.

Met het door de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan over de zienswijzen ingenomen standpunt en het door het gemeentebestuur ingenomen standpunt naar aanleiding van de ingediende bedenkingen kunnen wij ons verenigen. Daarbij overwogen wij nog het volgende.

Beperking uitzicht en aantasting privacy

Voor zover reclamant in zijn bedenking bezwaar maakt tegen de gevolgen van het voorliggend bestemmingsplan voor zijn uitzicht en privacy, merken wij op dat niet ontkend kan worden dat dit bestemmingsplan gevolgen kan hebben voor zijn uitzicht en privacy. De vraag is in hoeverre deze gevolgen, mede gelet op de belangen van reclamant, voor hem onaanvaardbaar zijn. Voor zover het handelt om de beperking van het uitzicht, is het daarbij van belang om vast te stellen dat niemand het recht kan doen gelden op een blijvend vrij uitzicht.



Ons inziens heeft de gemeente voldoende onderbouwd dat geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht en de privacy van reclamant. Terecht is bij de beoordeling daarvan niet uitgegaan van een vergelijking met de feitelijke situatie, maar is gekeken naar de (bouw)mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan in de omgeving biedt. Zoals ook in de verslagen naar aanleiding van de inspraakreacties en de zienswijzen naar voren komt, biedt het geldende bestemmingsplan 'Centrum-Zuid' in het gebied ten noorden van de woning van reclamant via een uitwerkingsregeling al bouwmogelijkheden voor gestapelde woningbouw tot max. 30 meter. Als gevolg van de rivierverruiming en de verlegging van de Prof. Gelissensingel is het betreffende woongebouw bovendien in oostelijke richting verschoven, waardoor het uitzicht en privacy in noord/-westelijke richting is verbeterd in vergelijking met het geldende bestemmingsplan. Voor zover reclamant in dit verband verwijst naar het bestemmingsplan 'Hagerhof-West' (1974), is het zo dat krachtens dit plan voor het (voormalig) zwembadcomplex een maximaal goothoogte geldt van 12 meter (incl. binnenplanse vrijstelling, maar dat de tot de woning van reclamant aangehouden afstand ten opzichte van het woongebouw (circa 40 meter), beduidend meer is dan de krachtens het bestemmingsplan 'Hagerhof-West' aan te houden afstand. In dit verband wordt nog opgemerkt dat de gemeente heeft aangegeven dat uit nader onderzoek is gebleken, dat de Bouwverordening in dit geval voor wat betreft de bouwhoogte geen aanvullende werking heeft ten opzichte van het bestemmingsplan 'Hagerhof-West'.

Een feitelijke afstand van circa 40 meter tussen het woongebouw van de Woningstichting Venlo-Blerick en het appartementencomplex van reclamant achten wij, gelijk de gemeente, in een stedelijk gebied als het onderhavige geen onredelijke maat. Volgens de plantoelichting (blz. 57-58) is het gekozen bouwvolume van het woongebouw (stedenbouwkundig) nadrukkelijk gerelateerd aan dat van het nabijgelegen Nedinsco-gebouw.

Voor zover reclamant opkomt tegen de bouwmogelijkheden die de Woningstichting Venlo-Blerick krachtens dit bestemmingsplan heeft, is het tevens van belang op te merken dat de gemeente Venlo al op 6 oktober 2008 met toepassing van artikel 19, lid 2, WRO bouwvergunning heeft verleend voor het bewuste woningbouwcomplex. Met de bouwwerkzaamheden is, zo is ons uit contact met de gemeente gebleken, al gestart. Het voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met de verleende vrijstelling en volgens de gemeentelijke reactie op bedenkingen van reclamant is door of namens hem geen bezwaar aangetekend tegen de verleende bouwvergunning en vrijstelling.

Gelet op het voorgaande zien wij onvoldoende grond voor de bewering van reclamant dat de gemeente zijn bezwaren ten aanzien van de aspecten uitzicht en privacy niet serieus zou nemen. Wij zien in de belangen van reclamant op dit punt dan ook geen beletsel voor het opnemen van een hoogte-accent in deelgebied III.



Overigens wijzen wij er in dit verband nog op dat, voor zover reclamant als gevolg van de planvoorschriften schade lijdt welke redelijkerwijs niet geheel voor zijn rekening dient te blijven en waarvan de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd, hij met toepassing van art. 6.1 en volgende van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade kan indienen.

Voor zover reclamant in relatie tot de aantasting van het woon- en leefklimaat aandacht vraagt voor de aspecten zon- en lichtinval, blijkt uit de reactie van de gemeente op de bedenkingen dat dit aspect bij de planvorming wel is meegenomen. Gezien echter de noordelijke ligging van het nieuwe woningbouw-complex van de Woningstichting Venlo-Blerick ten opzichte van de woning van reclamant, is een (afzonderlijk) bezonningsonderzoek niet noodzakelijk geoordeeld. Dit laatste komt ons niet onredelijk voor.

Verkeersaantrekkende werking

De door de reclamant op dit onderdeel gevraagde onderbouwing (zie hiervoor), is door de gemeente gegeven in haar reactie op de bedenkingen van reclamant. Naar deze beantwoording wordt hier verwezen.

Gelet op het voorgaande worden de bedenkingen van reclamant ongegrond geacht.

Reclamant onder 2

Reclamant, Vesteda Project BV, kan zich niet vinden in de reactie van de gemeente op zijn eerdere zienswijze. De bedenkingen, waarbij tevens wordt verwezen naar de tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakte zienswijze, kunnen als volgt worden samengevat.

Reclamant wijst op het feit dat met de gemeente nog geen overeenstemming is bereikt over de hem toekomende bouwlocatie als compensatie voor het verlies van bouwlocatie B4 in het plangebied. De gemeente zou de bouwmogelijkheden voor deze locatie frustreren zonder daaraan afdoende ruimtelijk relevante argumenten aan te grondslag te leggen. Een door reclamant ingebracht advies van Bureau Kragten is volgens reclamant zonder contra expertise ter zijde geschoven.

Volgens haar reactie op de zienswijze, wordt volgens reclamant door de gemeente in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan onvoldoende gewicht toegekend aan de Raamovereenkomst Venlo-Centrum Zuid (1995) en de arbitrale vonnissen. Er is weliswaar compensatie aangeboden voor het vervallen woningbouwvolume, doch deze is nog niet tot stand gekomen. Reclamant is het niet eens met de interpretatie door de gemeente van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 8 september 2004 en acht de vaststelling van het bestemmingplan daarom in strijd met genoemde raamovereenkomst.

Reclamant blijft het oneens met de planregeling ten aanzien van de maximale bouwhoogte op de locatie ten noordwesten van het Nedinsco-gebouw. Hij bepleit een rechtstreekse bouwmogelijkheid voor een gebouw van ten minste 44 meter hoog en ziet niet in welke ruimtelijke belangen zich daartegen verzetten. Ook wenst hij in dit verband niet afhankelijk te zijn van de medewerking van de gemeente (binnenplanse vrijstelling).

De in het bestemmingsplan aan de Woningstichting Venlo-Blerick toegekende hoogteaccent in de bebouwing dient volgens reclamant de belangen de Woningstichting Venlo-Blerick ten nadele van zijn bouwplannen, zonder dat hiervoor goede ruimtelijke argumenten zijn. Reclamant wil het hoogteaccent gelegd zien op de locatie waar hij voornemens is te bouwen.

Volgens reclamant is het door de gemeente aan de Woningstichting Venlo-Blerick verkochte perceel grond wél inzet geweest van een arbitraal geding. Door in dit bestemmingsplan niet te regelen dat op dit perceel uitsluitend sociale woningbouw mag plaatsvinden, wordt volgens reclamant gehandeld in strijd met de eerdere arbitrale vonnissen. Hierin werd de gemeente immers verweten dit bij de verkoop van de grond aan de Woningstichting Venlo-Blerick ten onrechte niet bedongen te hebben, aldus reclamant.

Reclamant betwist dat de voor het wegvallen van locatie B4 ter compensatie aangeboden bouwlocatie ten noordwesten van het Nedinsco-complex, is te beschouwen als een vergelijkbare locatie. Locatie B4 had direct en vrij uitzicht op de Maas, terwijl de alternatieve locatie meer terug is gelegen en dus minder in aanzien. Ook zou de gemeente, voor wat betreft het recentelijk aan de Woningstichting Venlo-Blerick verkochte perceel, wél invloed hebben kunnen uitoefenen op diens bouwplannen.

Reclamant verzoekt goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan.

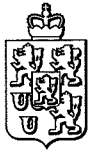
Naar aanleiding van deze bedenkingen wordt het volgende overwogen

Naar aanleiding van de ingediende bedenkingen hebben wij het gemeentebestuur nog in de gelegenheid gesteld te reageren. Bij de in kopie bij dit besluit gevoegde brief (BLSON/2009/7112), verzonden 9 april 2009, merkt het gemeentebestuur naar aanleiding van de ingediende bedenkingen nog een aantal aanvullende zaken op.

Met het door de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan over de zienswijzen ingenomen standpunt en het door het gemeentebestuur ingenomen standpunt naar aanleiding van de ingediende bedenkingen kunnen wij ons verenigen. Daarbij overwegen wij nog het volgende.

Bouwmogelijkheden in relatie tot rivierverruimende maatregelen

Anders dan reclamant aangeeft, is ons inziens geen sprake van het door de gemeente frustreren van het kunnen bouwen op de door reclamant gewenste locatie. Dat de gemeente hier in dit plan niet aan meewerkt, gebeurt ons inziens op basis van ruimtelijk relevante overwegingen. De rivierverruimende maatregelen worden weliswaar niet geheel conform het Convenant Plan Maasboulevard Venlo uitgevoerd, doch zij leiden tot een verbetering van de waterstaatkundige situatie en zijn, zoals uit de behandeling van de zienswijzen blijkt (blz. 8), in nauw overleg met de meest betrokken partijen (Rijkswaterstaat, het Waterschap Peel en Maasvallei, de Provincie Limburg, de gemeente Venlo en het Waterschapsbedrijf Limburg) tot stand gekomen. Een en ander heeft o.a. geresulteerd in een door ons goedgekeurd dijkverleggingsplan, wat in het voorliggend bestemmingsplan zijn planologische verankering krijgt. Zie in dit verband de artt. 10, 12 en 14 van de planvoorschriften. De aanleg van de waterstaatkundige voorzieningen hebben een verlegging van de Prof. Gelissensingel oostelijke richting noodzakelijk gemaakt, waardoor de bouw van het extra woningbouwcomplex op deze plaats feitelijk niet meer inpasbaar is. Door de gemeente is ons in dit verband verteld dat de werkzaamheden voor de wegreconstructie al in uitvoering zijn.



Het standpunt van reclamant dat het bestemmingsplan voor dit deel niet op een goede ruimtelijke ordening zou stoelen, delen wij, gelet op het voorgaande, dan ook niet. Evenmin delen wij diens standpunt als zou de gemeente het advies van Bureau Kragten zonder contra-expertise ter zijde hebben geschoven. Onder punt 3a van de zienswijzennota wordt door de gemeente inhoudelijk uitgebreid ingegaan op de voorstellen in het advies van Bureau Kragten en wordt beargumenteerd waarom het niet wenselijk is deze voorstellen over te nemen.

Toepassing raamovereenkomst en doorwerking bestemmingsplan

Het standpunt van de gemeente in de zienswijzennota en de reactie op de bedenkingen ten aanzien van de wijze waarop in dezen toepassing is gegeven aan de Raamovereenkomst Venlo-Zuid en rekening is gehouden met de belangen van reclamant, komt ons niet onredelijk of onjuist voor. Wij vinden hiervoor tevens steun in de overwegingen van het arbitraal vonnis van 27 dec. 2006. In dit vonnis wordt onder andere ten aanzien van de aangeboden compensatielocatie nabij het Nedinsco-complex onder 5.12 overwogen, dat deze een redelijk(e) compensatie/alternatief vormt dat goede perspectieven biedt, afhankelijk van de ontwikkeling van de plannen voor de omgeving. Een blijvend uitzicht op het groen en richting Maas achten de arbiters daarbij van groot belang. Met het voorstel van deze locatie wordt, aldus de arbiters, door de gemeente een belangrijke start gemaakt met de invulling van de op haar berustende inspanningsverplichting (5.14). Het voorliggend bestemmingsplan maakt dit alternatief planologisch mogelijk. De situering van het woongebouw maakt bovendien een vrij uitzicht richting Maas en het groen mogelijk. De inrichtingsschets op de plankaart biedt in dit verband een illustratieve visualisatie van de beoogde toekomstige situatie. Voor zover reclamant in relatie tot de raamovereenkomst en locatie B4 wijst op geldende rechten en verplichtingen, willen wij tevens wijzen op overweging 5.3 van het arbitraal vonnis. Onder verwijzing naar artikel 12.3 van de raamovereenkomst, wordt door de arbiters opgemerkt dat zij ervan uitgaan dat locatie B4 niet meer voor reclamant beschikbaar is en de raamovereenkomst op deze locatie niet meer van toepassing is. Aangezien de raamovereenkomst voor het overige wel van kracht blijft, rust naar het oordeel van de arbiters op de gemeente wel de inspanningsverplichting om een redelijke compensatie te vinden voor locatie B4. In hoeverre de gemeente naar het oordeel van de arbiters daarin geslaagd is, is hiervoor al beschreven.

Het standpunt van reclamant als zou de gemeente met de vaststelling van dit bestemmingsplan in strijd handelen met de raamovereenkomst en de arbitrale vonnissen c.q. daaraan onvoldoende belang zou toekennen, delen wij, gelet op het voorgaande, niet. Wij zien hierin dan ook geen beletsel voor de goedkeuring van het bestemmingsplan. Uit stukken komt ons inziens genoegzaam naar voren dat de gemeente bij de voorbereiding van het bestemmingsplan tevens oog heeft gehad voor de belangen van reclamant. Voor wat betreft de voorbereiding en vaststelling van dit bestemmingsplan zien wij dan ook geen strijdigheid met uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 8 september 2004.

Maximale bouwhoogte bouwlocatie noordwestelijk van Nedinsco

De door de gemeente naar aanleiding van deze bedenking gegeven stedenbouwkundige onderbouwing voor de aangehouden maximale bouwhoogte, alsook haar wens om bij het toestaan van een grotere hoogte een nadere afweging te kunnen maken, komt ons, ook uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, niet onredelijk voor. Het feit dat reclamant voor het verkrijgen van de vrijstelling mede afhankelijk is van de medewerking van burgemeester en wethouders, maakt dit niet anders.

Gelet op het voorgaande worden de bedenkingen van reclamant ongegrond geacht.



Ten aanzien van het plan wordt het volgende overwogen

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet overigens aan de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 gestelde eisen.

Ook aan de andere kant bestaan bij ons college geen bezwaren tegen het plan.

Besluit

1. Reclamanten in hun bedenkingen te ontvangen.
2. De bedenkingen ongegrond te verklaren, een en ander zoals in ons besluit bij de behandeling van de bedenkingen nader is aangegeven.
3. Het bestemmingsplan goed te keuren.

Gedeputeerde Staten van Limburg,

voorzitter

wnd. secretaris

Onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 54 en 56 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht vestigen wij de aandacht erop dat tegen dit besluit beroep kan worden ingesteld. Beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende die binnen de in de wet gestelde termijn bedenkingen heeft ingebracht tegen het bestemmingsplan bij ons college, evenals door een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest dit tijdig te doen. Eventuele beroepen dienen te worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. De beroepen dienen te worden ingesteld gedurende de termijn van zes weken dat het besluit met het bestemmingsplan ter gemeentesecretarie ter inzage ligt.

Als gevolg van artikel 28, lid 7, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op dat verzoek is beslist.



RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Provincie Limburg
T.a.v. de heer mr. L.H.M. Vorstermans
Postbus 5700
6202 MA MAASTRICHT

uw kenmerk
uw brief d.d. 19-3-2009

ons kenmerk BLSON / 2009/7112
behandeld door L.H. Rooden
doorkiesnummer 077-359 65 29
e-mail lhrooden@venlo.nl
collegebesluit d.d.
bijlage(n)
datum

onderwerp Advies inzake bedenkingen m.b.t. het bestemmingsplan Maaswaard.

Geachte heer Vorstermans,

VERZONDEN
- 9 APR. 2009

Bij schrijven van 19 maart jl. verzoekt u om advies inzake een tweetal bedenkingen, ingediend tegen het door de gemeenteraad op 17 december 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Maaswaard".

Allereerst verwijzen wij naar de verslaglegging van de zienswijzen dd. 25 november 2008, welke in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan is opgesteld en reeds in uw bezit is. Daarin is het grootste deel van de bedenkingen naar onze mening al uitvoerig en afdoende van commentaar voorzien. Slechts voor zover in de bedenkingen ten opzichte van evenbedoeld zienswijzenverslag aanvullende bedenkingen naar voren worden gebracht of deze om een aanvullende reactie vragen, wordt daarop hieronder puntsgewijs nader ingegaan.

1. Arag Rechtsbijstand te Roermond namens de heer G.J.M. Beelen, wonende Seinestraat 62 in Venlo

a. Beperking uitzicht en aantasting privacy

Het stedenbouwkundig plan van Maaswaard kent een stramien van hoogte-accenten in een zeker ritme. De toren van Nedinsco - doch ook de reeds gerealiseerde toren aan de Seinestraat - zijn aanleiding en onderdeel van dit ritme. Ook de bouwhoogte van deze accenten is aan de Nedinscotoren gerelateerd. Die toren is ca. 30 meter hoog en kent nog een opbouw van zo'n 5 meter. Nedinsco is dus de referentiehoogte. Naar de Eindhovenenseweg toe wordt de bebouwingsmogelijkheid hoger. Dit heeft te maken met de wens om hier een poorteffect met de Romertoren in de Maasboulevard te realiseren. Die toren wordt zo'n 60 meter hoog.

Provincie Limburg	
Stuknummer: 09/7433	
Ingek.: 10 APR 2009	
Afdeling: R0	Af stuk:

postadres Postbus 3434
postcode 5902 RK Venlo
bezoekadres Peperstraat 10 Venlo
telefoon 077-359 66 66
telefax 077-359 67 58
internet www.venlo.nl
bank BNG 285008749

Ten aanzien van de veronderstelde beperking van het uitzicht en de aantasting van de privacy wordt in de bedenking een relatie gelegd met de huidige feitelijke situatie, terwijl een vergelijking behoort te worden gemaakt met de (bouw)mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan in deze omgeving toelaat. Het voormalige zwembadterrein aan de Walstraat is in het geldende bestemmingsplan buiten de goedkeuring gehouden, zodat daarop nog het bestemmingsplan "Hagerhof-West" van toepassing is. Op grond van dat bestemmingsplan is ter plaatse ingevolge de uitwerkingsregels een maximale goothoogte toegestaan van 12 meter, inclusief een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid van 20%. Omdat het bestemmingsplan "Hagerhof-West" ten aanzien van het voormalige zwembadterrein geen bouwhoogte voorschrijft, heeft de gemeentelijke bouwverordening aanvullende werking en kan een bouwhoogte van 15 meter worden gerealiseerd. Dit wijkt iets af van hetgeen in het zienswijzenverslag van 25 november 2008 is opgemerkt (een goothoogte van maximaal 13.20 meter). Die bebouwing kan beduidend dichter bij de woning van de heer Beelen worden gerealiseerd dan thans bij het wooncomplex van de Woningstichting Venlo-Blerick (hierna te noemen: Woningstichting) het geval zal zijn. De woontoren van de Woningstichting, die overigens een hoogte krijgt van ca. 34 meter, wordt verder van de Maas af geprojecteerd dan in het bestemmingsplan "Centrum Zuid" is voorzien. De afstand tussen de woning van de heer Beelen aan de Seinestraat en het geprojecteerde wooncomplex van de Woningstichting bedraagt zo'n 40 meter. De toren van genoemd wooncomplex is nu een stukje achter de woontoren aan de Seinestraat geprojecteerd, waardoor de hoofdorïentatie van de woning van de heer Beelen (in de richting van de Maas) en daarmee het uitzicht op de Maas slechts minimaal wordt aangetast. Overigens was ten tijde van de realisering van de woontoren waarin de heer Beelen woonachtig is, al bekend dat in de directe omgeving meer gestapelde hoogbouw zou plaatsvinden. Het bestemmingsplan "Centrum Zuid" voorziet in gestapelde woningbouw met een hoogte van maximaal 30 meter. Nedinsco was daarin echter nog niet als referentie genoemd. Concluderend achten wij een afstand van zo'n 40 meter tussen de hoogbouw van de Woningstichting en de woontoren aan de Seinestraat in een stedelijke omgeving een aanvaardbare, niet onredelijke maat.

Tegen de achtergrond van het voorgaande, kan ons inziens het volgende worden geconcludeerd. De onderhavige planontwikkeling leidt weliswaar tot een ander uitzicht, doch per saldo niet tot een (noemenswaardige) verslechtering van het uitzicht. Evenmin is sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy van de heer Beelen. In een stedelijke omgeving mag ook van bewoners zelf worden verwacht dat zij voorzieningen treffen ter bescherming van hun privacy. Dat is bij grondgebonden woningen in een stedelijk gebied niet veel anders.

Voor de motivering van het hoogte-accent wordt verwezen naar onderdeel 2, sub a verderop in deze brief.

Volledigheidshalve zij nog opgemerkt, dat op 6 oktober 2008 aan de Woningstichting voor het bewuste complex met toepassing van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een bouwvergunning is verleend. Tegen dat besluit is door dan wel namens de heer Beelen geen bezwaar aangetekend.

b. Zon- en lichtinval

Ten aanzien van het aspect zon- en lichtinval merken wij het volgende op. Het woongebouw van de Woningstichting wordt noordelijk van de woning van de heer Beelen gesitueerd. Tengevolge van die noordelijke ligging kan het bouwplan van de

Woningstichting geen dan wel geen noemenswaardige hinder wat zon- en lichtinval betreft ten aanzien van de woning van de heer Beelen veroorzaken. Dit aspect is in het kader van de planvorming meegenomen. Vanwege de noordelijke projectie van de nieuwbouw is een bezonningsonderzoek niet nodig.

c. Verkeersaantrekkende werking

De te verwachten verkeersintensiteiten voor de jaren 2009 en 2020 zijn, zoals gebruikelijk bij projecten als het onderhavige, op basis van zowel het gemeentelijk verkeersprognosemodel als uitgevoerde tellingen tot stand gekomen. Bij de prognose voor het planjaar is in het verkeersprognosemodel met diverse voorziene toekomstige ontwikkelingen rekening gehouden, waaronder het verkeersluw maken van de Roermondsestraat/Tegelseweg.

2. Boels Zanders Advocaten te Maastricht namens Vesteda Project BV, eveneens gevestigd in Maastricht

a. Bestemmingsregeling bouwlocatie noordwestelijk van Nedinsco

In punt c. van het bedenkingengeschrift stelt Vesteda niet in te zien welke belangen van ruimtelijke ordening zich verzetten tegen het opnemen van een directe bouwtitel voor een gebouw van in elk geval 44 meter hoog.

In algemene zin kan daarover worden opgemerkt, dat het stedenbouwkundig plan van Maaswaard een stramien kent van hoogte-accenten in een zeker ritme. De toren van Nedinsco - doch ook de reeds gerealiseerde woontoren aan de Seinestraat - zijn aanleiding en onderdeel van dit ritme. Ook de bouwhoogte van deze accenten is aan de Nedinscotoren gerelateerd. Die toren is ca. 30 meter hoog en kent nog een opbouw van zo'n 5 meter. Nedinsco is dus de referentiehoogte. Naar de Eindhovenseweg toe wordt de bebouwingsmogelijkheid hoger. Dit heeft te maken met de wens om hier een poorteffect met de Romertoren in de Maasboulevard te realiseren. Die toren wordt zo'n 60 meter hoog.

Meer in het bijzonder kan ten aanzien van de door Vesteda bedoelde locatie ten noordwesten van Nedinsco worden opgemerkt, dat deze locatie erg dicht bij het Nedinscogebruik is gelegen. Rekeninghoudend met dat gegeven, is het ruimtelijk gezien niet gewenst om middels een directe bouwtitel een grotere bouwhoogte dan 40 meter toe te laten. Een grotere bouwhoogte vereist een nadere afweging op basis van een uitgewerkt (bouw)plan. Daartoe dient het instrument van de binnenplanse vrijstelling.

b. Hoogte-accent complex Woningstichting Venlo-Blerick

Onder punt d. van het bedenkingengeschrift stelt Vesteda dat de belangen van de Woningstichting verder worden gediend, en wel ten nadele van Vesteda, door in het bestemmingsplan aan het complex van de Woningstichting een hoogte-accent toe te kennen. Daarvoor is volgens Vesteda geen argument van goede ruimtelijke ordening aan te voeren.

Ter aanvulling van hetgeen hierover in het zienswijzenverslag van 25 november 2008 al is gesteld, wordt nog verwezen naar hetgeen hiervoor onder punt 2a in algemene zin over het stedenbouwkundig plan Maaswaard is opgemerkt.

c. Sociale woningbouw en arbitrale vonnissen

Uit de arbitrale vonnissen (punt e.) blijkt volgens Vesteda, dat de arbiters de gemeente verwijten dat zij bij de verkoop van een stuk grond aan de Woningstichting niet heeft bedongen dat de Woningstichting zich op die locatie tot sociale woningbouw beperkt.

Wij wijzen er in dit verband nogmaals op, dat het punt van de in 2000 aan de Woningstichting verkochte grond niet de inzet van één van de arbitrale gedingen was. De vorderingen van Vesteda noch de uitspraken van arbiters zeggen hierover iets. Het gegeven dat het door Vesteda bedoelde verwijt in de overwegingen van het eerste vonnis kort is aangeduid, is hier niet relevant. Het betreft een meningsverschil over de interpretatie van de overeenkomst, waarbij de gemeente meent volledig juist te hebben gehandeld, aangezien contractueel overeengekomen uitzonderingen op de grondverkoop aan de Woningstichting van toepassing waren. Hoewel de gemeente in haar verweer uitdrukkelijk heeft gesteld dat de uitzonderingen van toepassing waren, hebben de arbiters hierover in hun vonnis niets opgenomen. Mede omdat dit punt niet de inzet van het geding vormde, heeft de gemeente ten aanzien van deze lacune geen gebruik willen maken van de rechtsmiddelen die het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering biedt om een arbitraal vonnis te laten vernietigen of herroepen. De gemeente wenste immers dat het ontwikkelproces zo min mogelijk door – verdere – rechtsprocedures zou worden vertraagd. Voor haar is vooral van belang, dat de arbiters hebben uitgemaakt dat Vesteda geen recht kan doen gelden op de locatie aan de kopse kant (Maaszijde) van de grond van de Woningstichting en dat de gemeente met haar aanbod voor een alternatieve locatie (noordelijk van Nedinsco) in beginsel voldoet aan de inspanningsverplichting om Vesteda redelijke compensatie te bieden. Hoe dan ook, uit het voorgaande en al het eerder gestelde blijkt dat het om een contractueel meningsverschil gaat dat geen gevolgen kan hebben voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

d. Redelijke compensatie

Vesteda betwist onder punt f. dat de compensatie die door de gemeente wordt voorgesteld, in die zin dat ten noordwesten van het Nedinsco-complex kan worden gebouwd, een vergelijkbare bouwlocatie oplevert. Bovendien is het naar de mening van Vesteda onjuist, dat nu de Woningstichting op eigen grond bouwt, de gemeente geen invloed op de bouwplannen zou hebben. De Woningstichting bouwt immers gedeeltelijk op grond die door de gemeente aan haar is verkocht en recent is geleverd.

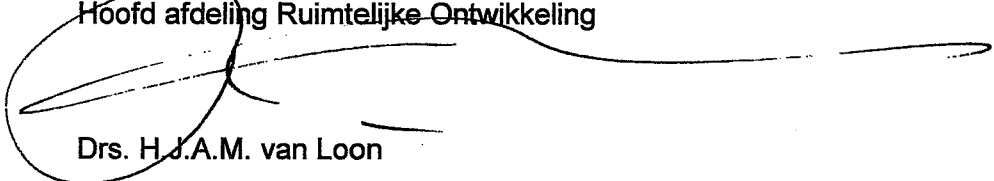
Hierover kan worden opgemerkt, dat op de gemeente een (inspannings-)verplichting rust om aan Vesteda een redelijke compensatie te bieden voor het vervallen woningvolume dat in de Raamovereenkomst Venlo Centrum Zuid is opgenomen. In het arbitraal vonnis van 27 december 2006 stellen de arbiters dat de door de gemeente aangedragen alternatieve bouwlocatie ten noorden van het Nedinsco-complex als een redelijk alternatief kan worden beschouwd, dat goede perspectieven biedt, afhankelijk van de uitwerking van de plannen voor de omgeving. In het bijzonder achten de arbiters van belang dat toekomstige bewoners verzekerd kunnen zijn van blijvend uitzicht op groen en richting Maas. De arbiters concluderen dan ook, dat de gemeente met deze alternatieve locatie een belangrijke start maakt met de invulling van de op haar rustende inspanningsverplichting zoals hiervoor bedoeld. In het voorliggende bestemmingsplan wordt dit alternatief in planologische zin mogelijk gemaakt.

Het grootste deel van de grond waarop de Woningstichting bouwt was reeds voordat de raamovereenkomst Venlo Centrum Zuid is gesloten haar eigendom en is niet door de gemeente verkocht. Slechts een smallere, tussenliggende strook grond is in 2000 met wetenschap van alle contractspartijen aan de Woningstichting verkocht en later geleverd, zijnde een strook waarop geen zelfstandige ontwikkeling mogelijk was. Overigens valt niet in te zien dat dit aspect op enige wijze invloed zou moeten of kunnen hebben op de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Venlo
Hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling



Drs. H.J.A.M. van Loon