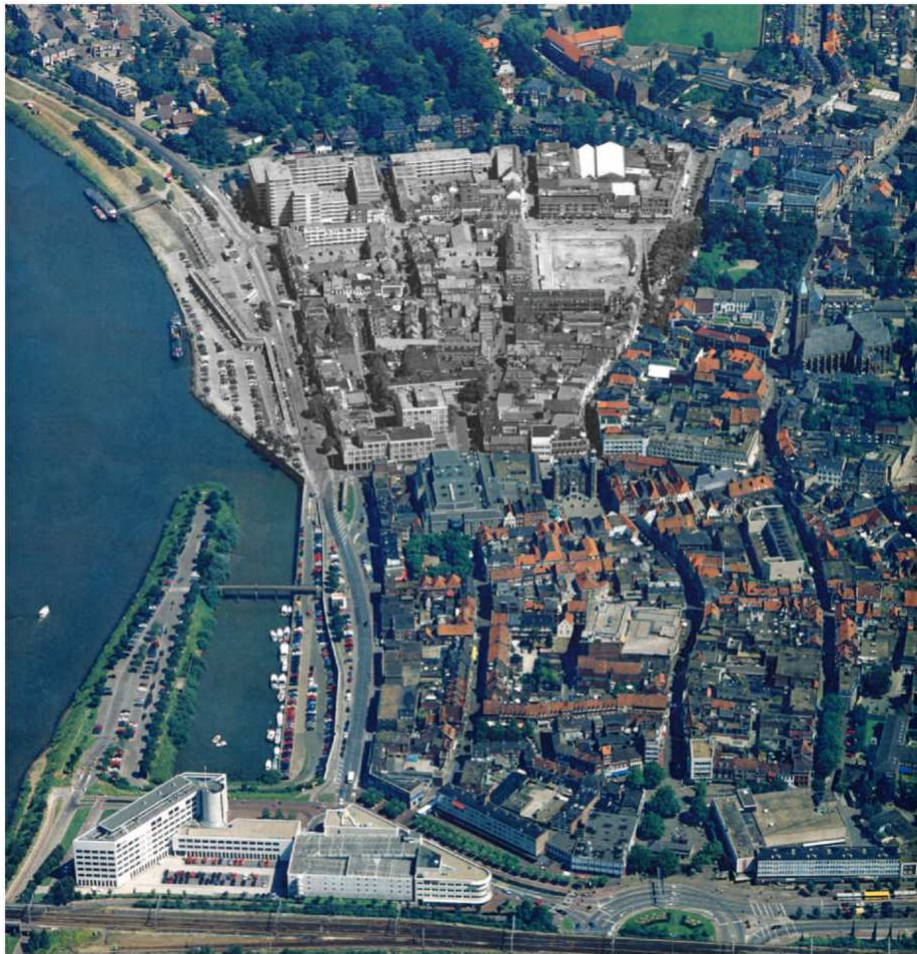


BESTEMMINGSPLAN Q4

GEMEENTE VENLO



Gemeente Venlo
Bestemmingsplan Q4

projectgegevens:
TOE02-VEL00037-01A
VOO02-VEL00037-01A
SVB02-VEL00037-01A
BYL02-VEL00037-01A
BYL02-VEL00037-01A
TEK02-VEL00037-01A

Rosmalen, juni 2008

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	3
1.3	Doel	3
1.4	Geldende bestemmingsplannen	3
1.5	Opzet en leeswijzer	4
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	Bestaande situatie	10
3	BELEIDSKADER	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Rijksbeleid	19
3.3	Provinciaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4	RANDVOORWAARDEN/RESULTATEN ONDERZOEKEN	41
4.1	Inleiding	41
4.2	Milieu	41
4.3	Kabels, leidingen en straalpaden	44
5	PLANBESCHRIJVING	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Doelstellingen en uitgangspunten	47
5.3	Vertaling doelstellingen en uitgangspunten	54
5.4	Uitgelicht	65
6	JURIDISCHE ASPECTEN	71
6.1	Inleiding	71
6.2	Systematiek van de voorschriften	71
6.3	Beschrijving per bestemming	76
6.4	Handhaving	76
7	UITVOERBAARHEID	79
8	OVERLEG EN INSPRAAK	81
8.1	Inleiding	81
8.2	Overleg	81
8.3	Inspraak	85

Bijlage: Literatuurlijst

Separate bijlagen: Bodemgeschiktheidsverklaringen
Luchtkwaliteitsonderzoek
Raadsvoorstel

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeente Venlo is bezig met diverse grootschalige projecten in en rond de binnenstad om tot een integrale verbetering en versterking van het centrum van Venlo te komen. Eén van deze projecten betreft het gebied Q4.

Q4 vormt een belangrijk onderdeel van de binnenstad van Venlo. Het is het noordwestelijke kwadrant van het binnenstedelijk gebied en vormt als zodanig een belangrijke schakel tussen het stedelijk centrum en de omringende woongebieden.

Aan het eind van de vorige eeuw stond Q4 met name te boek om haar negatieve imago; op meerdere vlakken concentreerden zich hardnekkige problemen. Het voornaamste probleem dat zich manifesteerde was de florierende drugshandel. Deze handel en de daarmee gepaard gaande criminaliteit en overlast hadden verloedering en een gevoel van onveiligheid onder bewoners en bezoekers tot gevolg.

Ook de ruimtelijke kwaliteiten van Q4 waren onder de maat. Het merendeel van de bebouwing in Q4 stamt uit de naoorlogse periode. In die periode is er vanwege gebrek aan middelen weinig aandacht geweest voor de kwaliteit en uitstraling van de bebouwing en openbare ruimte. Ook het ontbreken van duidelijke relaties met de aangrenzende gebieden en de Maas speelde Q4 parten.

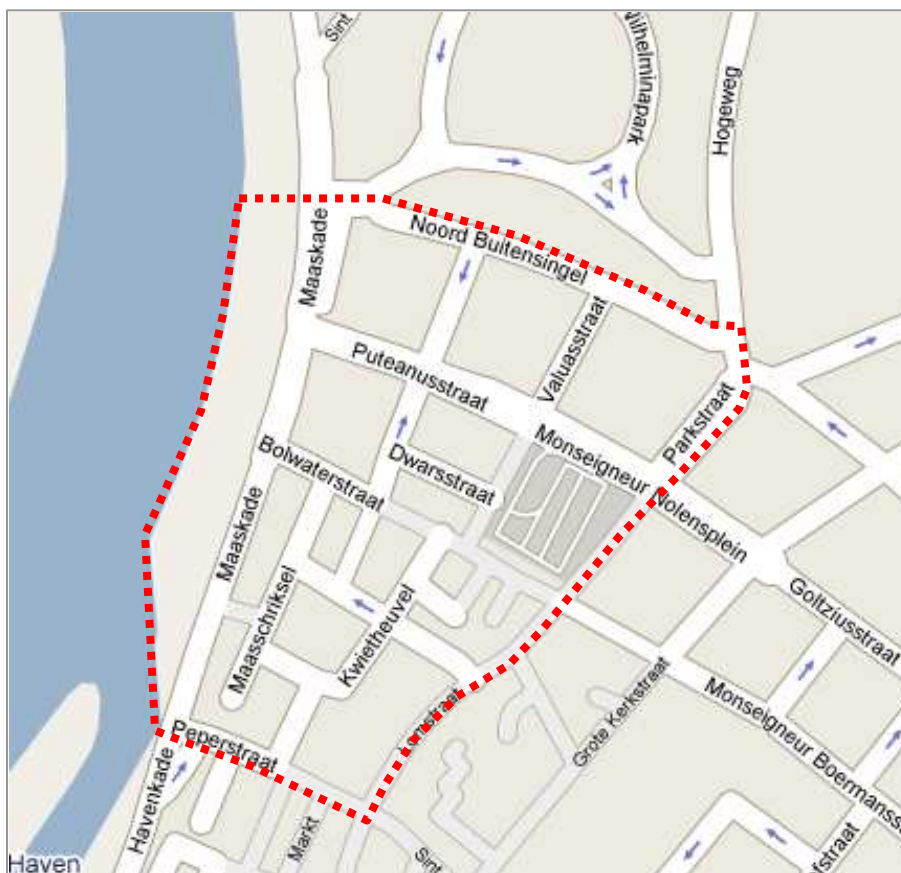
Tenslotte had Q4 te kampen met leegstand in het winkelgebied. Dit was met name toe te schrijven aan het teruglopend aantal Duitse bezoekers, voor wie Venlo voorheen aantrekkelijke prijsvoordelen bood. Na de invoering van de euro zijn deze weggefallen en moest de invulling van het winkelaanbod worden herzien.

Het gevaar bestond dat de genoemde problematiek zich verder ontwikkelde en zich ging manifesteren op een groter schaalniveau. Q4 heeft echter voldoende kwaliteiten in zich om het tij te keren en een belangrijk, veilig en aantrekkelijk onderdeel uit te maken van de binnenstad van Venlo. Als toekomstperspectief wordt een herbestemming en herontwikkeling van de wijk Q4 geschetst door middel van een integrale aanpak tot een aantrekkelijke, gedifferentieerde woonwijk, gecombineerd met (kleinschalige) stedelijke en maatschappelijke voorzieningen, waarbij de relaties met de aantrekkelijke omgeving worden hersteld en de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte sterk wordt verbeterd.

De activiteiten rondom Q4 moeten worden gezien in relatie tot de in 2001 door de gemeente Venlo uitgevaardigde bestuursopdracht HEKTOR. In deze bestuursopdracht is een integraal veiligheidsbeleid geformuleerd: 'Samen sterk voor een veilig Venlo'. Hektor bestaat uit de sporen handhaving, coffeeshopbeleid en vastgoedbeleid. Dit laatste spoor richt zich op het terugwinnen van het vastgoed en de openbare ruimte, in het bijzonder in het grootste aandachtsgebied van Hektor: Q4.



Ligging plangebied in Venlo



Plangebied Q4

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan maakt deel uit van de Venlose binnenstad. Q4 is het noordwestelijke zogenaamde 'vierde quadrant' van de binnenstad, grenzend aan de Maas. Het gebied omvat een deel van de historische binnenstad en maakt deel uit van het binnenstedelijke winkelgebied. Daarnaast is Q4 een -potentieel- belangrijk binnenstedelijk woongebied.

Q4 omvat enkele gemeentekantoren, een plein met bijbehorende parkeergarage en een deel van de kade langs de Maas.

Het plangebied Q4 wordt aan de westzijde begrensd door de Maas. De noordelijke grens wordt gevormd door de Noord Buitensingel. De wegen Parkstraat - Gelderse Poort - Mgr. Nolensplein - Lomstraat vormen de oostelijke grens van het plangebied. De zuidelijke grens tenslotte wordt gevormd door de Peperstraat/Schouwburg Maaspoort. De planbegrenzing komt overeen met de begrenzing zoals is aangehouden in het vigerende voorbereidingsbesluit, de Ruimtelijk Functionele Visie, het Structuurplan en het Wijkontwikkelingsplan.

Op de afbeelding 'Ligging plangebied in Venlo' is de ligging van het plangebied binnen Venlo weergegeven. Op de afbeelding 'Plangebied Q4' is het plangebied met zijn begrenzingen aangegeven.

1.3 Doel

Het bestemmingsplan voor Q4 is opgesteld op basis van de vooraf opgestelde nota van uitgangspunten d.d. maart 2007. In de nota van uitgangspunten is een overzicht gegeven van de uitgangspunten uit de relevante (beleids)kaders (met name het Structuurplan en het Wijkontwikkelingsplan voor Q4) en de ruimtelijke en functionele uitgangspunten, alsmede een vertaling daarvan op hoofdlijnen in een planologische regeling voor het plangebied c.q. een zoneringsvoorstel. Hierbij is een voorstel gedaan voor de bestemmingen.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is een eenduidige en uniforme juridische regeling te bieden voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is dermate flexibel opgezet, dat de voorgestane ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied, zoals aangegeven en toegelicht in paragraaf 1.2, vigeren vier bestemmingsplannen. Op een kleine strook van het plangebied, gelegen aan de Maas, is geen bestemmingsplan van toepassing, zodat ter plaatse de gemeentelijke bouwverordening van kracht is.

De planologische, juridische en beleidsmatige opzet van de overige vier bestemmingsplannen is verschillend en niet meer actueel.

De vigerende bestemmingsplannen zijn in ieder geval niet toereikend om de voorgenomen ontwikkelingen overeenkomstig het Wijkontwikkelingsplan mogelijk te maken.

In de hierna volgende tabel zijn de bestemmingsplannen opgesomd, met de data van vaststelling door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders, goedkeuring door gedeputeerde staten en het eventuele Kroonbesluit/ besluit Raad van State.

<i>Bestemmingsplan</i>	<i>Vastgesteld</i>	<i>Goedgekeurd</i>	<i>Kroon of Raad van State</i>
Uitbreidingsplan in Hoofdzaak	22 juli 1959	23 juli 1960	
Binnenstad West	23 april 1986	29 juni 1987	12 juli 1970
Binnenstad Noord	25 januari 1995	22 augustus 1995	
Nolensplein	30 oktober 1996	13 mei 1997	

1.5 Opzet en leeswijzer

Conform het bepaalde in artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) omvat het bestemmingsplan de volgende onderdelen:

- Plankaart:** Op de plankaart zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de voorschriften opgenomen juridisch regeling.
- Voorschriften:** In de voorschriften is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.
- Toelichting:** In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 9 Bro genoemde onderzoek (bestaande toestand en mogelijke en gewenste ontwikkelingen) opgenomen. Daarnaast dienen de inspraakrapportering en de uitkomsten van het in artikel 10 Bro bedoelde overleg, deel uit te maken van de toelichting.
- De toelichting bij het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Na de inleiding in dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Q4 en wordt de bestaande situatie geschetst. In hoofdstuk 3 wordt het bestaand beleid op rijksniveau, provinciaal en gemeentelijk niveau belicht. In een bestemmingsplan dient te worden ingegaan op een aantal planologische en milieutechnische aspecten. In hoofdstuk 4 komen deze aspecten aan bod.
- Hoofdstuk 5 betreft de planomschrijving. Hierin wordt beschreven hoe de randvoorwaarden en uitgangspunten uit de notitie van uitgangspunten vertaald zijn in het bestemmingsplan.

Ook worden een aantal zaken nader uitgelicht, zoals de regeling voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven, horecacategorieën etc.

In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet beschreven. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan en in hoofdstuk 8 tenslotte op het gevoerde overleg en de inspraak.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied Q4 ligt in de oudste kern van middeleeuws Venlo in het noordoostelijk deel van de binnenstad. Historisch gezien kan het gebied in twee gedeelten worden onderscheiden: het deel in de binnenstad en het deel in de negentiende-eeuwse stadsuitbreiding. De scheiding tussen beide delen ligt ter hoogte van de Bolwaterstraat, waar tot 1867 de stadsmuur stond.

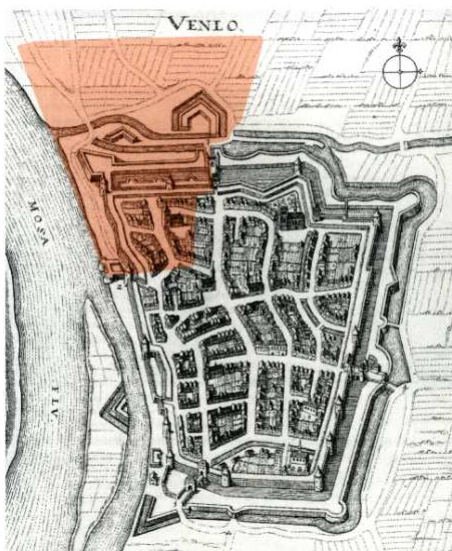


De tweedeling binnen het plangebied Q4 tussen het Middeleeuwse Helpoortkwartier en het negentiende-eeuwse Vestingkwartier.

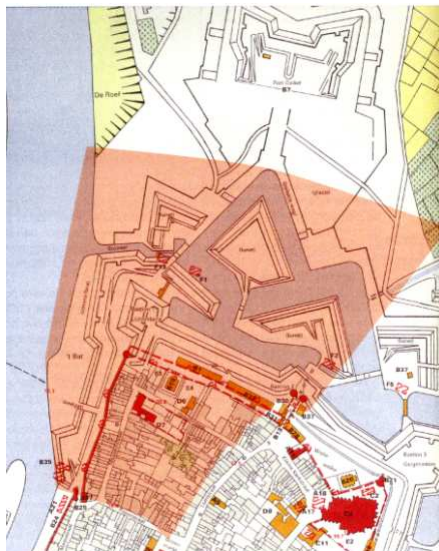
De termen Vestingkwartier en Helpoortkwartier zijn afkomstig uit het Wijkontwikkelingsplan.

Beide delen hebben ten opzichte van elkaar een geheel eigen ontwikkeling doorgemaakt. Het binnenstadse deel is in de loop van enkele eeuwen ontstaan als een organisch gegroeide wijk in de Middeleeuwse stad (13^e eeuw en later), terwijl het negentiende-eeuwse deel planmatig binnen enkele decennia (1872-1900) tot stand kwam. Het binnenstadse deel wordt aangeduid als het 'Helpoortkwartier' en het negentiende-eeuwse gedeelte als het 'Vestingkwartier'.

Het Helpoortkwartier had tot circa 1951 nog grotendeels een middeleeuws karakter. Het gebied was beperkt aangetast door de tweede Wereldoorlog, maar leed voornamelijk aan verkrouting.



Plattegrond van Venlo, vermoedelijke datum van weergave rond 1600. Met een rood vlak is het plangebied Q4 aangegeven.



Gedeelte van kaart van Venlo met de situatie in 1842. Met een rood vlak is het plangebied Q4 aangegeven.

Vanaf de jaren 50 werd de bebouwing in een groot gedeelte van het Helpoortkwartier dan ook volledig gesaneerd. Dit proces werd voltooid rond 1970. Destijds werden ook enkele grootschalige gebouwen in het gebied gerealiseerd, zoals het stadskantoor.

Het Vestingkwartier was tot de tweede helft van de negentiende eeuw onderdeel van de vestinggordel rondom de stad. De oude vestinggordel stamt uit de late Middeleeuwen maar werd in de achttiende eeuw vervangen door een compleet nieuwe vestinggordel, die tot aan de opheffing van de vestingwerken in 1867 functioneerde.

Na de opheffing van de vestigingswerken had de stad Venlo weer ruimte voor uitbreiding. De stadsarchitect Frederik Willem van Gendt werd aangesteld om dit uitbreidingsproces te gaan leiden. In 1867 startte de eerste planvorming voor de stadsuitleg van Venlo. Voor het noordelijk buitengebied ontwierp de eerder genoemde architect Van Gendt ook een plan. Hij stelde voor drie oost-west lopende straten aan te leggen waarvan de middelste als boulevard zou worden uitgevoerd. Hierdoor ontstonden een 15-tal bouwblokken van verschillende grootte. De verkoop van de kavels kwam al snel op gang. Naast woningen werden in het noordelijk uitbreidingsgebied verschillende openbare gebouwen en scholen gerealiseerd. Voorbeelden hiervan zijn het Kantongerecht (1898), de elektriciteitsfabriek (1916) en een gereformeerde kerk (1910). De noordelijke uitbreiding ontwikkelde zich tot een relatief ruim opgezette, welvarende woonbuurt.

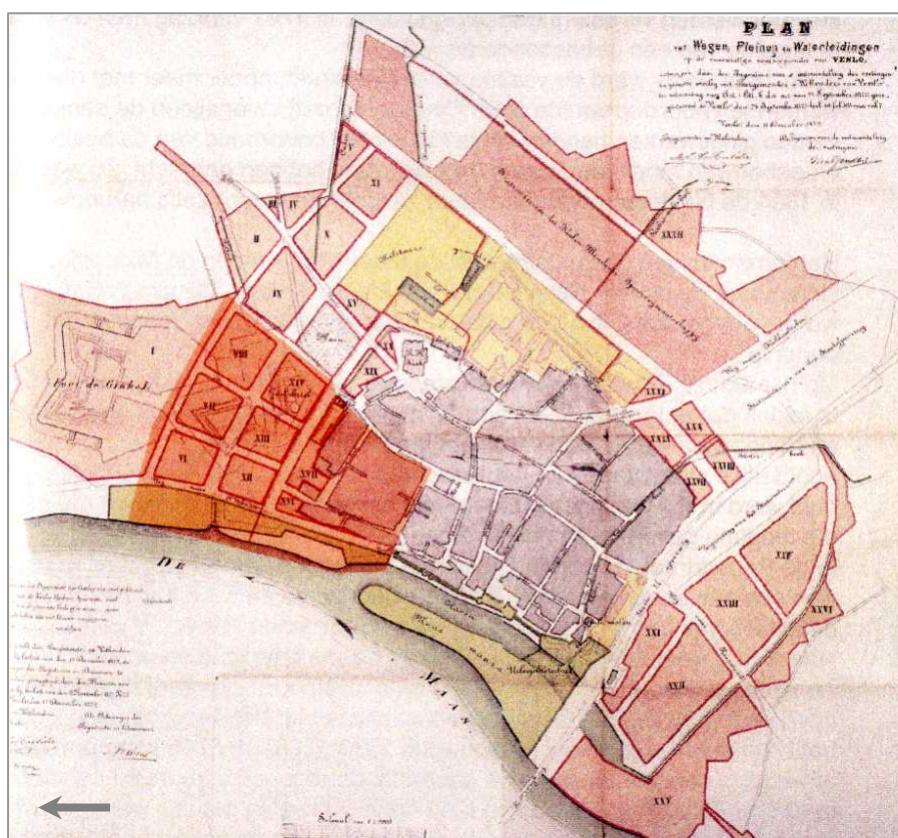


Bebouwing in het negentiende-
eeuwse vestingkwartier (Ginkelstraat)



Kleinschaligere bebouwing in het
Middeleeuwse Helpoortkwartier
(Bergstraat)

Evenals het Helpoortkwartier heeft ook het Vestingkwartier relatief weinig schade opgelopen tijdens de Tweede Wereldoorlog. Wel hebben in de jaren 70 en 80 een aantal forse ingrepen in het bouwbestand plaatsgevonden, zoals de sloop van een aantal karakteristieke panden en de bouw van enkele conflicterende nieuwbouwpanden. Hierdoor is het kleinschalige en harmonieuze karakter van de wijk aangetast.



Uitbreidingsplan van Van Gendt (1872). Met een rood vlak is het plangebied Q4 aangegeven. (bron: Venlo Q4 plangebied cultuurhistorische inventarisatie en analyse, BAAC bv)

2.2 Bestaande situatie

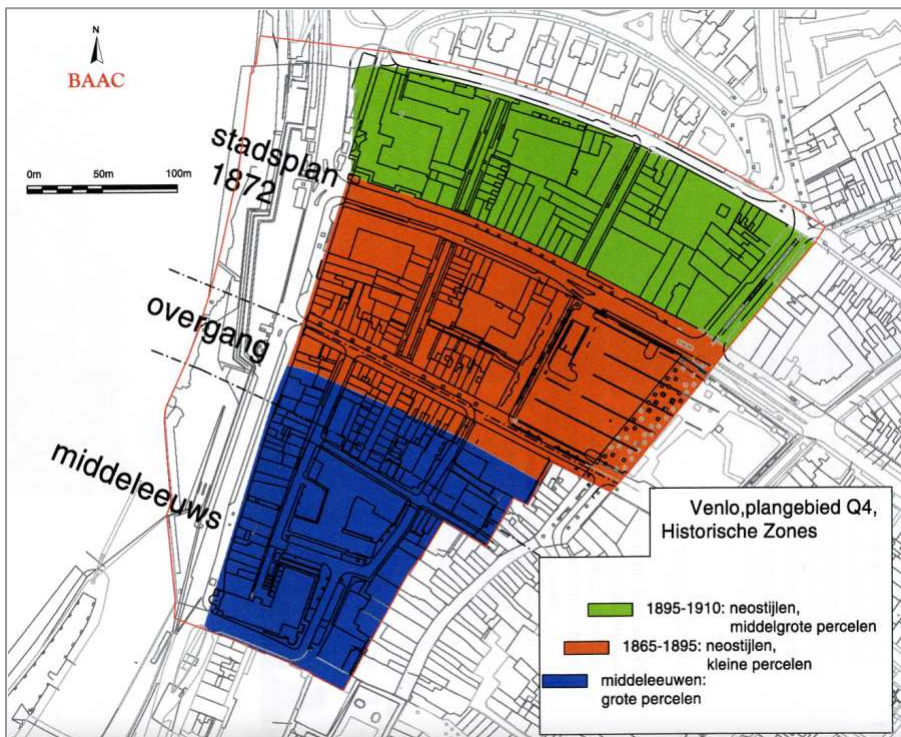
2.2.1 Ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur

De karakteristieken van Q4 zijn in de vorige paragraaf al genoemd vanuit historisch perspectief. In deze paragraaf zal meer worden ingegaan op de ruimtelijke aspecten van het plangebied.

De huidige stedenbouwkundige structuur in het plangebied is op te delen in drie zones:

- de middeleeuwse zone binnen de voormalige vestingmuren;
- de uitbreidingszone van 1876 van de stad Venlo (stadsplan 1872);
- de overgangszone tussen de bovengenoemde gebieden.

Door de grootschalige ingrepen in het bouwbestand zijn de historische zones niet goed meer van elkaar te onderscheiden.



Historische zones in plangebied Q4 (bron: Venlo Q4 plangebied cultuurhistorische inventarisatie en analyse, BAAC bv)

Bebouwingsstructuur

De bebouwingsstructuur binnen Q4 is samenhangend en is met name te karakteriseren door de typische blokkenstructuur. De bebouwing vormt in veel situaties een gesloten front naar de openbare ruimte. In de huidige situatie, met name in het noordelijk deel van Q4, is de oriëntatie deels naar binnen gericht. Het blokkenpatroon verliep oorspronkelijk van kleinschalig in het historische zuidelijke deel tot grootschaliger in het negentiende-eeuwse noordelijke deel. Echter, in het zuidelijk deel hebben enkele grootschalige ingrepen plaatsgevonden, waardoor dit gebied nu als grootschalig gekarakteriseerd kan worden.

De bebouwing in Q4 is zeer divers qua schaal en karakteristiek. Sommige blokken hebben het van oorsprong kleinschalige karakter behouden. Bij andere blokken is dit karakter geheel verdwenen en overheerst het grootschalige karakter.

Met name in het zuidelijk deel is de historische stedelijke bebouwing nog duidelijk herkenbaar. De belangrijkste kenmerken van dit soort bebouwing zijn de diepe percelen en de individualiteit en kleinschaligheid van de bebouwing.



Contrast oud-nieuw op de Maaskade



Contrast jaren 70 - historisch in de Ginkelstraat



Historische gevels in de Lomstraat



Grootschalige jaren 70 bebouwing aan het Mgr. Nolensplein



Afwisseling historische en nieuwe bebouwing in de Bergstraat



Het stadskantoor aan de Peperstraat

Opvallend is wel dat diverse panden binnen deze blokken in de loop der tijd zijn vervangen of gerestaureerd, wat niet ten goede is gekomen aan de beeldkwaliteit van de blokken.

Op sommige plekken is het historisch karakter geheel verdwenen en heeft de bebouwing plaatsgemaakt voor grootschalige gebouwencomplexen. Een goed voorbeeld daarvan is de bebouwing van het stadskantoor.

De bebouwing in het noordelijk deel vertoont weinig historie. Hier zien we veel jaren 70-bebouwing. Goed zichtbaar is dat de geïndustrialiseerde bouwmethoden steeds meer invloed krijgen op de architectonische vorm. Er is sprake van een hoge mate van rationaliteit in de zin van een geïndustrialiseerde productiemethode (veel prefabricage) ten behoeve van goedkope productie.

Kenmerkend in dit deel van Q4 is ook de grootschaligheid van de bebouwing. Een goed voorbeeld daarvan is het appartementengebouw in het noordwesten van het plangebied.

Op sommige plekken in het noordelijk deel van Q4 zijn scherpe contrasten te zien tussen de jaren 70-bebouwing en de nog fragmentarisch aanwezige historische bebouwing.

Openbare ruimte

De openbare ruimte binnen Q4 wordt gekenmerkt door haar diversiteit en het gebrek aan consistentie. Een belangrijk element binnen de openbare ruimte is de Maaskade. De Maaskade is een brede, boulevardachtige straat met aan één zijde bebouwing. Aan de zijde van de Maas liggen met name parkeerterreinen op verschillende niveaus. De inrichting van de parkeerterreinen vertoont weinig samenhang. Sommige terreinen zijn geasfalteerd en andere zijn beklinterd met betonklinkers of gebakken klinkers. De Maaskade zelf is geasfalteerd met aan beide zijden een fietsstrook. Langs de bebouwing ligt een trottoir, bestaande uit stoeptegels.

Groen is nauwelijks aanwezig langs de Maas. Hier en der staan enkele bomen. De Maaskade kan gekarakteriseerd worden als een 'openbare leegte'. Hierdoor wordt de verbinding tussen de rivier en de stad gemist; er is geen relatie.

De overige straten binnen Q4 variëren qua inrichting en profiel. De belangrijke wegen voor autoverkeer zijn geasfalteerd en hebben aan één of twee zijden een fietsstrook. De overige wegen zijn geasfalteerd of beklinterd. Parkeren vindt met name plaats op de binnenterreinen van de bebouwingsblokken en nabij het stadskantoor. Net als op de Maaskade is ook binnen het bebouwde gebied geen groenstructuur herkenbaar. Op sommige plekken komen bomen voor, maar zij vormen geen structurele groenelementen.

Het Mgr. Nolensplein ligt in het oostelijk deel van Q4. Dit is het belangrijkste element binnen de openbare ruimte. Kenmerkend voor het plein is de grote leegte. Op het plein wordt niet geparkeerd. Onder het plein bevindt zich een parkeergarage. Het plein is grootschalig, met name doordat aaneengesloten bebouwingswanden ontbreken. Aan de oostzijde van het plein bevindt zich een stevige groenstructuur, bestaande uit vier bomenrijen. Ten oosten van het Mgr. Nolensplein ligt het Mgr. Nolenspark. Dit park is van het plein gescheiden door enkele kiosken. Ook ten noorden van Q4 ligt een park; het Wilhelminapark.

Er is niet echt sprake van een relatie tussen Q4 en het Wilhelminapark.

In Q4 bevindt zich één speelvoorziening, namelijk aan de Noord Buitensingel. Het betreft een voorziening op particulier terrein.



Foto's Maaskade

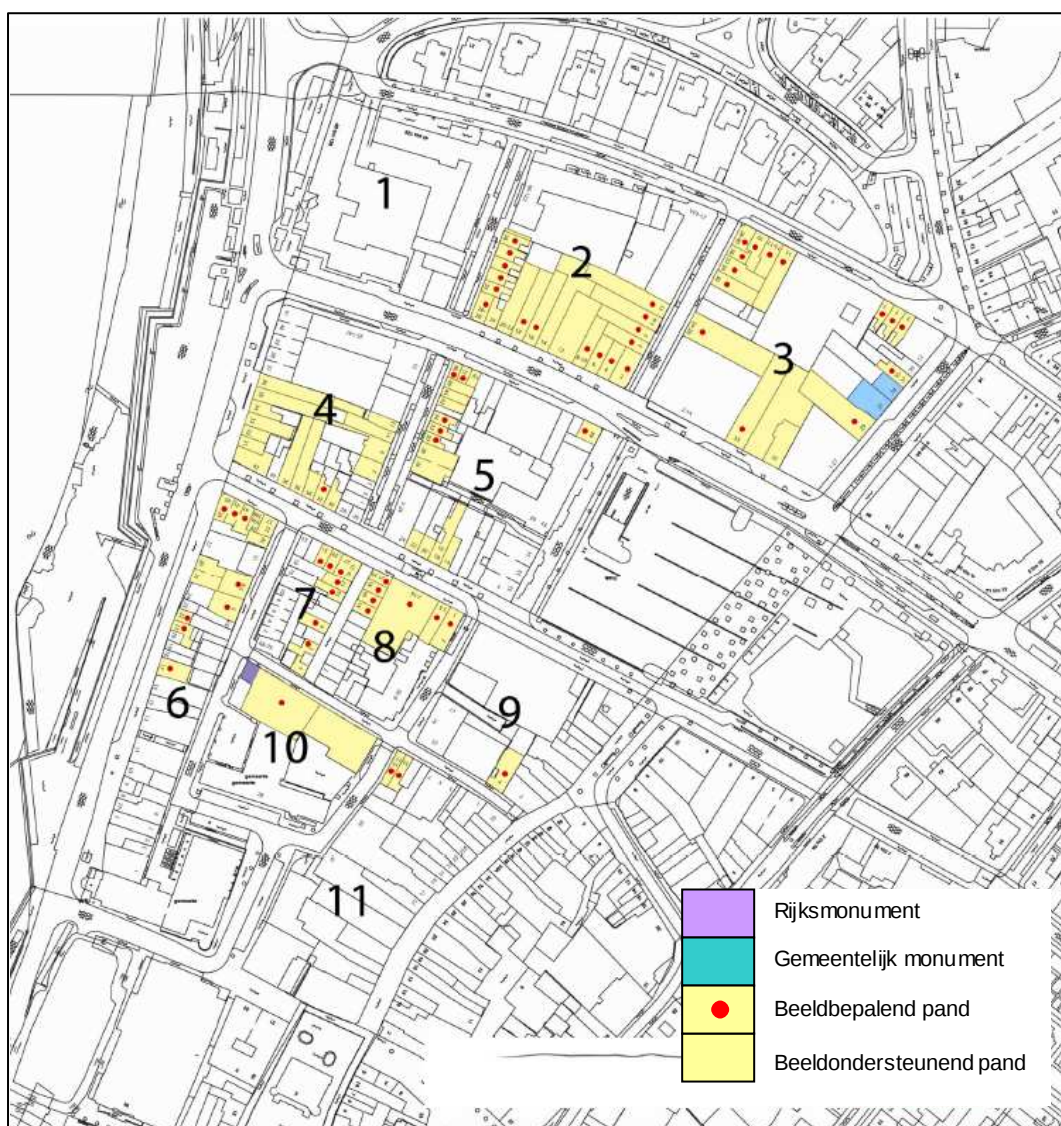
Naast de Maas is er in Q4 geen zichtbaar water aanwezig. De Rijnbeek, die van oorsprong door het gebied loopt, is overkluisd en niet meer waarneembaar.

Cultuurhistorie en monumenten

Tijdens de Tweede Wereldoorlog is de Venlose binnenstad getroffen door bombardementen. Met name in Q4 is in de periode net na de oorlog veel herbouwd. De uitvoering van de plannen betekende een grootschalige inbreuk op de oude bebouwing in het plangebied.

Voor de Lomstraat is in augustus 2006 een bouwhistorische inventarisatie verricht. Deze inventarisatie heeft ook plaatsgevonden voor de overige blokken/straten/gebieden. Door Van Meijel adviseurs in cultuurhistorie is in december 2007 het document 'Beeldatlas Q4: cultuurhistorisch waardevolle panden' opgesteld.

Op de afbeelding 'Cultuurhistorisch waardevolle panden' zijn de monumentale, beeldbepalende en beeldondersteunende panden binnen het plangebied aangegeven met uitzondering van de Lomstraat.



Cultuurhistorisch waardevolle panden
(bron: Beeldatlas Q4, Van Meijel adviseurs in cultuurhistorie)

De Lomstraat is een historisch bebouwingslint met beeldbepalende bebouwing. Binnen het plangebied komt één rijksmonument voor op de hoek Maasschriksel/Helschriksel, de voormalige Jacobskapel. Daarnaast staan er twee gemeentelijke monumenten, woningen aan de Parkstraat 31 en 33.

2.2.2 Functionele structuur

De inventarisatie in plangebied Q4 is verricht in juni 2006. De inventarisatie is een momentopname. Voor de functiekaarten die zijn gemaakt bij de inventarisatie wordt verwezen naar de bijlagen van dit inventarisatierapport. Naast functiekaarten zijn ook kaarten gemaakt van de bebouwingshoogten en de openbare ruimte.

De genoemde paragrafen zijn geen verwijzingen naar bestemmingen in het op te stellen bestemmingsplan. Het is slechts een manier om een helder inzicht te geven in welke functies er momenteel binnen Q4 voorkomen.

Bebouwing

Wonen

Het wonen binnen Q4 varieert van het wonen in grootschalige appartementencomplexen in het noordwesten van het plangebied tot kleine bovenwoningen in het zuiden en oosten van het plangebied. In de meeste gevallen betreffen het huurwoningen in de sociale klasse. De woningen in het noordwesten van het plangebied zijn overwegend kleinschalige eengezinswoningen of appartementen. In dit deel van Q4 wordt op de begane grond gewoond. Het appartementencomplex Sliëberg, dat dateert uit de jaren 70 van de vorige eeuw, is het hoogste gebouw binnen het plangebied (maximaal circa 30 meter). De woningen in de rest van het plangebied zijn met name bovenwoningen boven diverse functies. Het betreffen hier vooral woningen voor één à twee personen. Opmerkelijk is dat er veel bovenwoningen leeg staan.



Appartementencomplex Sliëberg

Detailhandel

Het winkelapparaat van Venlo is van oudsher eenzijdig gericht op het Duitse publiek. Op dit moment hebben diverse winkels in het plangebied te maken met leegstand, met name door de veranderde voorkeur van het Duitse kooppubliek. Daarnaast zijn er weinig economische trekkers.

De winkels in het zuidoostelijk deel van Q4 maken deel uit van het kernwinkelapparaat van Venlo en functioneren goed. Het winkelapparaat in dit deel bestaat vooral uit grotere ketens, zoals H&M, Bakker Bart en diverse mode- en schoenenzaken. In de overige delen van Q4 komt ook veel detailhandel voor. Met name in het noordelijk deel gaat het om andere branches, zoals meubelzaken, die een groter oppervlak nodig hebben. Functioneel passen dit soort winkels goed in de meer grootschalige jaren 70-bebouwing.

Kantoren

Verspreid over het plangebied komen enkele kantoren voor. Sommige kantoren zijn kleinschalig, maar er zijn ook enkele grootschalige kantoren, zoals het stadskantoor (Peperstraat/Kwietheuvel) en het kantoor van de SNS-bank (Mgr. Nolensplein).

Horeca

De horeca functioneert binnen het plangebied als trekker. Naast de gebruikelijke horeca gaat het hier echter vaak om horeca in het verkeerde segment, met name coffeeshops. Deze zijn ongewenst. De kwaliteit is van het 'lagere marktsegment'. Vanaf de openbare weg zijn de coffeeshops niet altijd herkenbaar. Er is één gedoogde coffeshop.

Andere horecagelegenheden binnen het plangebied zijn (eet)cafés, lunchrooms, restaurants, internetcafés en fastfoodketens. Deze horecasoorten bevinden zich overwegend in het kernwinkelapparaat in het zuiden van het plangebied.

Maatschappelijk

Binnen Q4 komen nauwelijks maatschappelijke voorzieningen voor. Aan de Valuasstraat bevindt zich een moskee. Uiteraard heeft het stadskantoor ook een maatschappelijke functie.

Cultuur

Eén van de belangrijkste functies binnen Q4 is de culturele functie. Hier staat Q4 ook om bekend. Q4 wordt gezien als het cultureel hart van Venlo; een broedplaats voor veel kunstenaars en andere culturele functies. Op diverse plekken, verspreid over het plangebied, komen ateliers voor. Vaak zijn deze gevestigd in lege panden. Door dit soort functies toe te staan probeert de gemeente Venlo enerzijds leegstand in panden te voorkomen en anderzijds de cultuurfunctie van Q4 te versterken.

Sport en recreatie

Binnen Q4 komen geen sportvoorzieningen voor. De historische binnenstad en het kernwinkelapparaat vormen een recreatieve functie in het gebied. De aantrekkende werking van het stedelijk centrum op de omgeving en toeristen is hoog. De binnenstad als geheel is het toeristisch kerngebied van de gemeente Venlo.

Openbare ruimte

Verkeer en parkeren

De hoofd(auto)structuur rond de Venlose binnenstad heeft de vorm van een 'U'. De verkeersfunctie van deze 'U' is vooral het verzamelen en verdelen van het parkeerverkeer. Alleen de Puteanusstraat heeft in Q4 een echte verkeersfunctie. De parkeergelegenheid voor bezoekers aan de binnenstad ligt vooral aan de 'U'. De 'open zijde' van de 'U' ligt aan de Maaszijde. Hier bevinden zich diverse parkeerterreinen op verschillende niveaus.

Het deel ten zuiden van de Peperstraat (Maasboulevard) is geheel autovrij. Het deel ten noorden van de Peperstraat (Q4) is autoluw. Hier komen ook diverse eenrichtingswegen voor.

De interne ontsluiting van Q4 voor het autoverkeer vindt met name plaats in het noordelijk deel van de wijk en langs de Maaskade. Het vrachtverkeer van Q4 wordt voornamelijk afgewikkeld via de Maaskade. Het parkeren is geconcentreerd in het noordelijk deel van Q4. De parkeerroute voor bezoekers in Q4 loopt via de Puteanusstraat (vanaf het westen) en de Goltziusstraat (vanaf het oosten) naar het Mgr. Nolensplein, waaronder een parkeergarage ligt.

Rondom Q4 bevindt zich een aantal belangrijke routes binnen het Venlose fietsroutenetwerk. Langs de Maas bevindt zich een belangrijke utilitaire en recreatieve route tussen de Venlose binnenstad en het groene buitengebied. Deze route loopt vanaf de noordzijde, ter hoogte van de St. Urbanusweg, over de Maaskade richting het zuiden.



Speeltuintje aan de Noord Buitensingel



Mgr. Nolensplein



Parkeerterrein aan de Maaskade

Het grootste deel van de Venlose binnenstad is autoluw van aard en de inrichting is aangepast aan het gebruik door voetgangers/winkelend publiek. Het zuidelijk deel van Q4, ten zuiden van de Bolwaterstraat, sluit hierop aan. Het voornaamste plein binnen de openbare ruimte van Q4 is het Mgr. Nolensplein aan de oostzijde van het plangebied. Dit plein vervult een belangrijke verblijfsfunctie binnen het plangebied.

Groen

Door de hoge bebouwingsdichtheid en stedelijkheid van de historische binnenstad kent de wijk weinig groenelementen. Uitzondering hierop zijn het Wilhelminapark en de bomen ten oosten van het Mgr. Nolensplein die aan respectievelijk de noord- en de oostkant van het plangebied grenzen. De parken hebben een recreatie- en verblijfsfunctie.

Aan de oostzijde van het Mgr. Nolensplein bevindt zich een sterke bomen-structuur die een belangrijke bijdrage levert aan de verblijfs-kwaliteit van het plein. Aan de Noord Buitensingel ligt een particulier speeltuintje.

Water

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich de Maas. De Maaskade kent echter geen watergerelateerde functies. Water komt in het plangebied niet voor. De Rijnbeek, die van oorsprong door het gebied liep, is overkluisd en derhalve niet zichtbaar.



De Maaskade

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een samenvatting opgenomen van het voor Q4 relevante beleid. Het beleid, zowel op rijksniveau als op provinciaal en gemeentelijk niveau, wordt als randvoorwaarde voor het bestemmingsplan meegenomen.

Het gemeentelijk beleid is voortgekomen uit rijks- en provinciaal beleid. Vandaar dat in dit hoofdstuk met name het gemeentelijk beleid aan de orde komt. Het beleid is samengevat aan de hand van diverse thema's.

In de bij deze toelichting behorende bijlage is een literatuurlijst opgenomen van de voor Q4 relevante beleidsstukken.

3.2 Rijksbeleid

De ruimtelijke ontwikkeling van Venlo wordt beïnvloed door het beleid van hogere overheden. Op Rijksniveau is de **Nota Ruimte** (2004) het meest recente beleidsstuk. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De Nota Ruimte levert, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan het versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van ruimtelijke waarden en de borging van veiligheid.

Een ander beleidsdocument op rijksniveau dat van invloed is op de planvorming van Q4 is de **Beleidslijn grote rivieren** van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. Deze beleidslijn is opgesteld om meer ruimte te creëren voor de rivier en zodoende tot een duurzame bescherming van mens en dier tegen overstroming bij hoogwater te kunnen komen en materiële schade te beperken. In de paragraaf 'waterbeleid' onder het gemeentelijk beleid wordt hier verder op ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau wordt het ruimtelijk beleid weergegeven in het **Provinciaal Omgevingsplan Limburg** (vastgesteld 22 september 2006). Dit plan integreert het streekplan, milieubeleidsplan, waterhuishoudingsplan en verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft.

Tenslotte is het een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 kan worden beschouwd als de structuurvisie die op grond van de wetsvoorstellen voor nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) in de toekomst door provincies moet worden opgesteld.

Het POL2006 is ten opzichte van het POL2001 waar nodig geactualiseerd. De hoofdlijnen van alle tussentijds verschenen POL-aanvullingen en herzieningen, die allen blijven bestaan, zijn opgenomen in de tekst en in de kaartbeelden verwerkt. Er wordt bovendien invulling gegeven aan opdrachten die vanuit rijksbeleid (onder andere Nota Ruimte en Nota Mobiliteit) bij de provincie zijn neergelegd. De ontwikkelingsgerichte werkwijze komt nadrukkelijker in het plan tot uiting.

Hoofddoel van het omgevingsbeleid is het tot stand brengen van de kwaliteitsregio Limburg: een regio die de kwaliteit van leven en leren, van wonen en werken centraal stelt en die stevig is ingebed in internationaal verband.

Door de Provincie Limburg zijn opgaven geformuleerd voor de komende jaren, gericht op het centrumgebied van Venlo. In het POL wordt gesteld dat Venlo met name een 'werkstad' is, maar dat het tevens het belangrijkste centrum voor wonen, werken, winkels, onderwijs, cultuur, sport en zorg is in de regio Noord-Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

Op gemeentelijk niveau is een groot aantal beleidsdocumenten van belang voor dit bestemmingsplan. De onderwerpen variëren van ruimtelijke vraagstukken tot sociale stukken die van belang zijn voor de ruimtelijke inrichting.

Hierna wordt per thema een beschrijving gegeven van het relevante beleid.

3.4.1 Ruimtelijk beleid

Het belangrijkste document met betrekking tot het ruimtelijk beleid is de 'Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015: Eenheid in verscheidenheid'. Het 'Wijkontwikkelingsplan Q4' (raad 6 juli 2005) en 'Wijkontwikkelingsplan +' (Raad 27 februari 2008) zijn afgestemd op dit beleidsdocument. De algemene doelstelling van de genoemde beleidsstukken is als volgt: Het Venlose stadscentrum moet een veilige en aantrekkelijke binnenstad met allure zijn, met een diversiteit aan functies en een goed leef-, verblijfs-, vestigings- en investeringsklimaat voor bewoners, bezoekers, eigenaren en ondernemers. Q4 valt onder deze ambitie. Het accent van Q4 moet komen te liggen op wonen in een culturele ambiance.

Onderstaande samenvatting van het ruimtelijk beleid komt derhalve voornamelijk uit deze twee beleidsdocumenten.

Bij het herstructureren van Q4 geldt het beginsel van continuïteit ten aanzien van de bestaande stad en dus ten aanzien van het verleden, heden en de toekomst.

Het bestaande stratenpatroon en daarmee het traditionele en typische stadsmodel van straten en bouwblokken dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. Daar waar nodig, zoals bij het stadskantoor, kan het huidige stratenpatroon worden aangepast wanneer dit leidt tot herstel van de cultuurhistorische rooilijnen. Ook voor de Maaszijde wordt voorzien in herstel van de historische situatie; een doorgaand bouwblok.

De ruimtelijke structuur van Q4, zoals verbeeld in paragraaf 3.1, bestaat uit twee delen. Het zuidelijk deel –van de Bolwaterstraat tot Peperstraat– behoorde nog tot de historische, ommuurde binnenstad oftewel de ‘gegroeide’ stad. Het noordelijk deel –van Noord Buitensingel tot Bolwaterstraat– kent een blokkenstructuur, die is gerealiseerd volgens het stedenbouwkundig plan Van Gendt 1872 op de voormalige vestingwerken van Venlo.

De Bolwaterstraat dient explicieter te worden ingezet als scharnierlijn binnen Q4. De historische karaktersverschillen en verschillen in woonmilieus tussen het noordelijke en zuidelijke wijkdeel, worden verder aangescherpt.

Het zuidelijk deel zal nadrukkelijker aansluiten bij de intimiteit van de historisch gegroeide binnenstad, terwijl het noordelijk deel duidelijker de open ruimere eigenheid van de geplande stad zal kennen.

Differentiatie in het stedenbouwkundig plan (gebouwen van verschillende korrel, schaal en maat en verschillende (semi-)openbare ruimtes) en in de architectuur is een belangrijk ontwerpthema binnen Q4. Er dient gestreefd te worden naar verschillen binnen de eenheid.

De groenstructuur binnen Q4 is meervoudig/meerledig. Met een groene, natuurlijke inrichting van de Lage Loskade wordt aangesloten bij de Lage Weerd en de Maascorridor. Door Q4 heen wordt een aantal stedelijk groene lijnen aangebracht van noord naar zuid. Tenslotte zijn er de verschillende (semi)openbare ruimten/(binnen)pleinen. Deze bieden de mogelijkheid tot stadsgroen, waarmee de algemene woonkwaliteit van de woonwijk, hetzij de specifieke woonkwaliteit van de bouwblokken, wordt versterkt.

Er wordt geen koppeling beoogd tussen het Mgr. Nolensplein en het Wilhelminapark. Beide blijven zichzelf in eigenheid en karakter.

Q4 dient te worden geheroriënteerd op de Maas, zodat de westelijke barrière met betrekking tot het isolement van Q4 kan worden geslecht. Er wordt gezocht naar een ruimtelijke schakel tussen stad (Q4) en rivier. De herinrichting van de Lage Loskade (groen/stadsrand), de herinrichting van de Maaskade als verblijfsgebied en langzaam verkeersroute en de noord-zuidkoppeling van de Maasboulevard, de positionering van perspectieven vanuit de straten en doorgangen en het behoud van het cultuurhistorisch bepalend karakter van bijvoorbeeld de Peperstraat leveren hiervoor de instrumenten.

In de Bolwaterstraat wordt met de inrichting van het openbaar gebied een relatie gelegd met de oorspronkelijke loop van de Rijnbeek (Lichtenberg-Bolwaterstraat-Maaskade). Dit kan bijvoorbeeld door bestrating, een waterloop, inrichtingselementen en kunst met het thema water. Daarmee wordt niet alleen een cultuurhistorisch element gehervuurd, maar wordt andermaal de Bolwaterstraat als kantellijn tussen twee identiteiten van de wijk gezien.

Met het oog op de woonkwaliteit binnen Q4 is het streefdoel Q4 ten zuiden van de Bolwaterstraat-Peperstraat maximaal autoluw (alleen bestemmingsverkeer toegestaan) te maken en dit tot uiting te laten komen in de inrichting van de straten (het profiel van de openbare ruimte gaat van gevel tot gevel).

De bevoorruiding van het centrum en Maasboulevard gaat plaatsvinden via de Maaskade. 'Slimme' oplossingen zijn noodzakelijk om te voorkomen dat de beoogde kwaliteit van Q4 hierdoor te nadelig zal worden beïnvloed.

3.4.2 Coffeeshopbeleid

Om de overlast van de handel in en het gebruik van drugs te voorkomen en te bestrijden voert het gemeentebestuur van Venlo een strak beleid. De gemeente heeft een aantal beleidsregels opgesteld met betrekking tot drugsoverlast. Deze regels zijn opgenomen in de notitie 'Beleidsregels ter voorkoming en ter bestrijding van drugsoverlast' (vastgesteld 21 januari 2005). Onderdeel van dit beleid is dat in de gemeente Venlo een maximum aantal van vijf coffeeshops wordt toegelaten. Er bevindt zich één gedoogde coffeeshop binnen Q4, aan de Noord Buitensingel 3. In deze shops wordt het verhandelen van geringe hoeveelheden softdrugs (cannabis) gedoogd, mits wordt voldaan aan een aantal strikte voorschriften. Deze voorschriften, welke zijn gebaseerd op landelijke strafvervolgingsrichtlijn, staan vermeld in de voor deze inrichtingen verleende exploitatievergunningen. Overtreiding van deze voorschriften zal ertoe leiden dat bestuursrechtelijke maatregelen (bijvoorbeeld sluiting) worden getroffen.

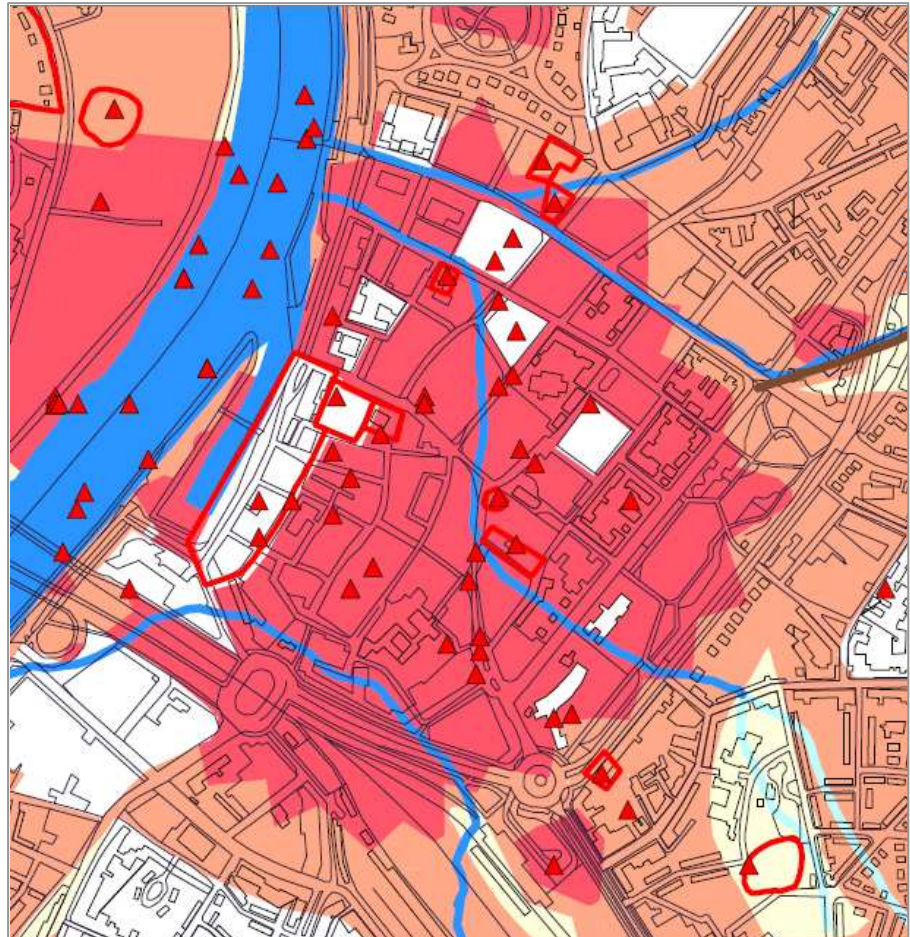
Tegen de verkoop van drugs op andere plaatsen (voor publiek toegankelijke lokalen, woningen of straat) wordt zowel strafrechtelijk als bestuursrechtelijk streng opgetreden.

In de beleidsregels met betrekking tot drugsoverlast worden enkele specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot Q4. Als regel geldt dat geen nieuwe horecavestigingen (nieuwe locaties) worden toegestaan.

3.4.3 Cultuurhistorisch beleid

In het kader van het Wijkontwikkelingsplan Q4 is (ter verantwoording) door BAAC een cultuurhistorische inventarisatie en analyse uitgevoerd voor Q4. Dit rapport is gelijktijdig met het Wijkontwikkelingsplan vastgesteld. Doel van dit onderzoek is inzicht te verschaffen in de mogelijke archeologische waarden van dit gedeelte van Venlo, een kort overzicht te geven van de fysisch-geografische situatie en van de historische ontwikkeling en door middel van een stedenbouwkundige inventarisatie de huidige situatie weer te geven.

De beschrijving heeft geresulteerd in aanbevelingen, die kunnen worden gehanteerd bij de ontwikkeling van het gebied. Deze aanbevelingen kunnen worden gezien als het cultuurhistorisch beleid van de gemeente. Hierna komen, naast algemene beschrijvingen, de aanbevelingen terug met betrekking tot de verschillende thema's.



Archeologische beleidskaart, gemeente Venlo

April 2007, schaal 1:15.000

legenda

Archeologische verwachting

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

Zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting

Zone met een lage archeologische verwachting

Zone met een lage archeologische verwachting, maar waar een bijzondere archeologische dataset kan voorkomen (natte gebieden)

Zone met een zeer lage archeologische verwachting en/of terreinen die archeologisch zijn onderzocht, maar die zijn vrijgegeven voor vervolgonderzoek.

Archeologische monumenten

terrein van zeer hoge archeologische waarde, wettelijk beschermd

terrein van hoge of zeer hoge archeologische waarde zonder wettelijke bescherming

archeologische vindplaatsen

Vindplaats (puntwaarneming)

Vindplaats (omvang)

Vindplaats (lijnelement)

Cultuurhistorisch element

overig

Terrein met ensemble van waardevolle archeologische (en cultuurhistorische) resten

water

natuurlijke waterloop

aangelegde "historische" waterloop

orens omeente

Archeologie

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is een kaart opgenomen met archeologische verwachtingswaarden. Deze is echter van een zodanige schaal dat voor Q4 geen conclusies kunnen worden getrokken.

De gemeente Venlo heeft een Archeologische Beleidskaart vervaardigd (april 2007). Hierin is zichtbaar dat het merendeel van Q4 een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde heeft.

Voor wat betreft (de verwachtingswaarden van) het bodemarchief dient bij verdere planvorming nader onderzoek te worden verricht, zeker gezien de rijke historie van de binnenstad en de ligging van Q4 binnen en op de voormalige vestingwerken. Er dient namelijk rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem.

Naar gelang de ontwikkeling kan ervoor worden gekozen de archeologische vindplaats op te nemen binnen het ontwerp of de resten op te graven. Er wordt bij voorkeur niet onderkelderd op plekken waar zich waarschijnlijk veel archeologische vondsten bevinden.

Aanbevelingen BAAC

Wat betreft het bodemarchief zijn diverse zones aan te wijzen met verschillende kenmerken. Het gaat om een vijftal zones waar de archeologische resten in verschillende intensiteit en in een pakket met verschillende dikte aanwezig zijn. Het verdient de aanbeveling om de meest intensieve zones, met name de zone ten westen van het Maasschriksel, in de binnenstad bij de toekomstige ontwikkelingen zoveel mogelijk te ontzien door de geprojecteerde bebouwing niet te onderkelderen. Enerzijds worden hiermee de archeologische resten in de bodem voor toekomstige generaties behouden. Anderzijds scheelt het hoge kosten voor archeologisch onderzoek.

Monumenten

Binnen Q4 zijn diverse monumenten, beeldbepalende en beeldondersteunende panden aanwezig (zie kaart cultuurhistorisch waardevolle panden in paragraaf 2.2). De Jacobskapel op de hoek Hel-schriksel-Maasschriksel is aangewezen als rijksmonument. De herenhuizen aan de Parkstraat 31 en 33 zijn aangewezen als gemeentelijke monumenten. Verder zijn er diverse beeldbepalende panden en beeldondersteunende panden.

De aanwezige monumentale panden dienen te worden gerespecteerd. Er dient aandacht te worden besteed aan de dubbele strategie van herontwikkeling en versterking/intensivering. De beeldkwaliteit/beeldkenmerken/beeld-identiteit van Q4 dienen gewaarborgd te blijven.

Historische geografie en historisch landschap

Vanuit de gewenste ontwikkeling voor Q4 wordt gekozen voor kleinschaligheid en respect voor historische structuren en herkenningspunten van de historische ontwikkeling. In Q4 worden de historische structuren behouden en waar mogelijk hersteld. Daarbij wordt gericht op het herstellen van het oude stratenpatroon, de bouwblokken met steegjes, het contact met de Maas, het terugbrengen van de loop van de stadsmuur en aandacht voor het historische karakter van de Lichtenberg, Maasschriksel en Henschriksel.

Aanbevelingen BAAC

In het gebied van de voormalige middeleeuwse binnenstad is nog veel van de historische structuur aanwezig, zowel in het stratenpatroon als in de parcellering en bebouwing.

Geadviseerd wordt deze bijzondere kwaliteit te handhaven en te herstellen en waar nodig te versterken.

Het stadskantoor aan de Peperstraat, in de huidige grootschalige vorm tot stand gekomen in de jaren 70 van de 20^{ste} eeuw, en de straat Kwietheuvel zelf, vormen binnen de oorspronkelijke parcellering en het nog oorspronkelijke karakter van de binnenstad opvallende a-typische elementen. Aan dit gebied zou opnieuw een schaalconforme invulling kunnen worden gegeven, zoals de Kwietheuvel oorspronkelijk ook was, die zich naadloos inpast in de kleinschalige historische omgeving. Daarbij verdient het aanbeveling de historische situatie te herstellen door het Maasschriksel weer te verbinden met de Peperstraat.

De Bergstraat is in zijn opzet en sfeer nog redelijk authentiek voor de periode waarin het tot stand kwam, de late 19^{de} eeuw. Dit karakter verdient te worden gehandhaafd en hersteld en waar nodig versterkt.

De bebouwing aan de Maaskade vertoont een sterke samenhang en straalt een opzet en bouwwijze uit die direct na de sloop van de stadsmuur en de vestingwerken in 1874 werd gehanteerd. Door de tijd heen hebben verschillende wijzigingen plaatsgevonden, waardoor het historische karakter van bepaalde panden enigszins is aangetast.

De huidige bebouwing aan de Maasschriksel komt niet overeen met de vroegere situatie tot aan de Tweede Wereldoorlog. De naoorlogse sanering heeft deze straat een volledige ander karakter gegeven. In oorsprong was deze straat vergelijkbaar met de vooroorlogse Jodenstraat en de huidige Vleesstraat en Lomstraat. Dit kan inspiratie bieden voor een nieuwe invulling van het Maasschriksel.

De oorspronkelijke parcellering in het plangebied is goed herkenbaar en herleidbaar. Daarin tekent zich een zonering af, waarbij de Bolwaterstraat ruwweg de scheiding vormt: enerzijds de binnenstad (binnen de stadsmuur, in oorsprong middeleeuws) en anderzijds het uitbreidingsgedeelte op de voormalige vestingwerken. Dit kan als ondergrond dienen voor nieuwe ontwikkelingen.

De bebouwing aan de Noord Buitensingel vormt in oorsprong een gesloten bouwblok. Veel van de oorspronkelijke bebouwing is nog aanwezig en kan als inspiratie dienen voor nieuwbouw.

Het bouwblok tussen de Maaskade en het Maasschriksel/de Lichtenberg is relatief smal. Oorspronkelijk stond hier bebouwing die was gericht op het Maasschriksel met aan de achterzijde tuinen tot aan de stadsmuur. Heden ten dage ontbreekt de stadsmuur en is zicht op de Maas ontstaan.

Bij de nieuwbouw wordt nadrukkelijk niet gekozen voor historiserende gebouwen. Nieuwbouw mag duidelijk herkenbaar zijn als nieuw, maar moet wel passen in de omschreven kaders en uitgangspunten van het Wijkontwikkelingsplan Q4. Er wordt gekeken naar de referenties uit het verleden en aangesloten bij het karakter van Q4.

In het gebied zijn veel herkenningpunten van de historische ontwikkeling herkenbaar en herleidbaar. Deze kunnen als inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen dienen. Voorbeelden daarvan zijn bastion Lichtenberg, de grens van de middeleeuwse binnenstad en de waterval de 'Broeser'.

Het gebied kenmerkt zich door hoogteverschillen die van nature in het gebied aanwezig zijn (hoek Maas- en Henschriksel en de Lichtenberg). Het is aanbevelingswaardig deze hoogteverschillen te handhaven en eventueel te benadrukken. Zo is het wellicht mogelijk hiervan gebruik te maken bij het creëren van zichtlijnen.

Bouwhistorische inventarisatie

Voor de Lomstraat is in augustus 2006 een bouwhistorische inventarisatie verricht. Hieruit blijkt dat er sprake is van een eenduidige en waardevolle straatwand met een diversiteit in bebouwing die behoudenswaardig is.

Deze inventarisatie heeft ook plaatsgevonden voor de overige blokken/straten/gebieden. Door Van Meijel adviseurs in cultuurhistorie is in december 2007 het document 'Beeldatlas Q4: cultuurhistorisch waardevolle panden' opgesteld. In paragraaf 2.2 is de kaart cultuurhistorisch waardevolle panden opgenomen. In deze afbeelding zijn de monumentale, beeldbepalende en beeldondersteunende panden binnen het plangebied aangegeven.

Uit het onderzoek komt naar voren dat bij de herontwikkeling van Q4 vanuit cultuurhistorisch perspectief de volgende punten van belang zijn.

De monumenten en beeldbepalende panden leveren in hoge mate een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het plangebied Q4. Deze panden hebben bijzondere ontwerpqualiteiten qua schaal, maat, bouwmassa en/of gevelbeeld en grote cultuurhistorische waarde. Strategie is het handhaven, zorgvuldig onderhouden, waar nodig restaureren en panden van uitzonderlijke kwaliteit toevoegen aan de gemeentelijke monumentenlijst.

De beeldondersteunende panden leveren in beperkte en wisselende mate een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het plangebied Q4. De meeste beeldondersteunende panden zijn op onderdelen aangetast en gewijzigd maar hebben voldoende ontwerp-kwaliteiten; op zichzelf en/of in samenhang met de buurpanden.

Strategie hiervoor is het hoogwaardig opknappen van de beeldondersteunende panden die tussen en naast beeldbepalende panden staan (bouwblokken 2, 3 en 5), en hoogwaardig opknappen van de overige beeldondersteunende panden, tenzij de ontwikkelingsrichting van het betreffende bouwblok, het rivierfront, de straat- of pleinwand als geheel uitgaat van integrale vernieuwing. Dan verdient het evenwel aanbeveling om opgeknapte beeldondersteunende panden in de nieuwbouw te integreren en de nieuwbouw qua schaal, maat en gevelbeeld hierop af te stemmen.

De concentraties van beeldbepalende en beeldondersteunende panden op de waarderingskaart vallen grotendeels samen met het meest waardevolle deelgebied van Q4 (Helschriksel, Bergstraat/Ginkelstraat, Bolwaterstraat, Puteanusstraat, Valuasstraat en Parkstraat). Hier is sprake van een kernkwaliteit, temeer omdat de gewaardeerde bebouwingsconcentraties in directe relatie met de stedenbouwkundige onderlegger tot stand zijn gekomen (delen bouwblokken 2 t/m 8). Dat wil zeggen: de panden dateren overwegend van rond 1900 en staan in een laat-negentiende eeuws stedenbouwkundig plan. Hier is de strategie het zoveel mogelijk inzetten op handhaven, opknappen en versterken van de beeldbepalende en beeldondersteunende panden in het meest waardevolle deelgebied van Q4. Gaten in de bouwblokken ('explosieteken') dienen opnieuw te worden ingevuld conform de schaal, de maat en het gevelbeeld van de bestaande panden aan weerszijden van het gat.

De verschillende deelgebieden in Q4 hebben elk een eigen samenhang en verbanden in het bebouwingsbeeld. Vooral de verzameling naoorlogse kantoor- en winkelgebouwen rond de Kwietheuvel vormt een afwijkend grootschalig en modernistisch element te midden van historisch en traditionele bebouwing in een kleine tot middelgrote schaal. Strategie is het op elkaar betrekken en afstemmen wat ruimtelijk bij elkaar hoort. Duidelijke randen met enerzijds een wand rond het Mgr. Nolensplein en anderzijds een front langs de rivier. Een samenhangend 'binnenwerk' waarin tegenover liggende gevelwanden op elkaar betrokken zijn. In het 'binnenwerk' zou het deelgebied rond de Kwietheuvel een nieuwe schaalconforme invulling moeten krijgen ten behoeve van een betere aansluiting van de binnenstad op het Q4-gebied.

3.4.4 Economisch beleid

Venlo is in de Nota Ruimte aangewezen als een (afzonderlijk) economisch kerngebied dat een nauwe relatie heeft met het stedelijke netwerk Brabantstad en het Duitse Rijn/Roergebied. De binnenstad dient te worden gezien als een stedelijk economisch kerngebied.

Als een basiskwaliteit beschouwt het Rijk de bundeling van verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur in het bestaande bebouwde gebied. Streven is om 40% van het uitbreidingsprogramma (voor woningen en arbeidsplaatsen) hier te realiseren.

Eén van de opgaven uit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg voor de stadsregio Venlo is dat Venlo moet worden ontwikkeld tot complete stad met meer stedelijke allure. Inzet is de ontwikkeling van Venlo tot complete stad, waarbij economische en ruimtelijke ontwikkeling meer met elkaar sporen.

Het imago als eenzijdige werkstad met vooral fysieke logistieke bedrijvigheid moet worden omgebogen naar dat van een mooie, moderne stad met stedelijke allure en een aantrekkelijk woon-, werk en leefklimaat. Venlo moet zich ontplooien tot centrumstad voor Noord-Limburg voor winkels, verzorging, cultuur, recreatie en toerisme in een groene omgeving. De opgave concentreert zich op de versterking van de logistieke functie van Venlo, maar wel in een goede balans tussen economie, welzijn, duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en natuur. De aantrekkelijkheid en het functioneren van het stedelijk centrumgebied, met Q4 als onderdeel daarvan, speelt hierin een wezenlijke rol.

Het centrumgebied van Venlo en (daarmee Q4) moet zich profileren als centrum van de gemeente, de regio en het Duitse achterland. De rol van de binnenstad als winkelcentrum, toeristisch en cultureel centrum van de gemeente en de regio dient versterkt te worden. De rol van het centrum als kantorenlocatie voor zakelijke dienstverlening en als bestuurscentrum dient verder ontwikkeld te worden. Primaire aandacht gaat hierbij uit naar de gebieden Maaswaard en op den duur de zogenaamde spoorzone.

Het stedelijk centrum moet zich zien te differentiëren ten opzichte van de rest van de stad en er moet worden gezocht naar mogelijkheden om een exclusief vestigingsmilieu te scheppen.

Het stedelijk centrum moet zich concentreren op het huisvesten van kleinschalige dienstverlening, detailhandel en bedrijvigheid, creatieve industrie, ateliers, horeca, culturele functies en congres- en vergaderfaciliteiten, te combineren met wonen.

De versterking van de verzorgingsfunctie van het stadscentrum dient vorm te krijgen door:

- versterking van de afzonderlijke functies en hun onderlinge samenhang en aanvulling met ontbrekende functies;

- het tegengaan van ontwikkelingen elders in de stad die concurreren met versterking van de verzorgingsfunctie van het stadscentrum;
- het bevorderen van ontwikkelingen elders in de stad die zorgen voor onderlinge versterking.

Aanvullende speerpunten zijn:

- het aanpakken en tot een succes maken van de belangrijkste ontwikkelingslocaties in de binnenstad;
- de versterking van het winkelcircuit. Door concentratie en uitbreiding van het winkelapparaat van een lange as met zijstraten naar 'winkelacht';
- het invullen van lacunes in het winkelaanbod;
- het meer profileren van Venlo naar buiten en het negatieve imago ombuigen en kwaliteiten uitdragen;
- de basisvoorwaarden op orde brengen; bereikbaarheid op peil houden en realiseren van voldoende, kwalitatief goede en ruimtelijk goed gespreide parkeercapaciteit. Veiligheid verbeteren;
- actie ondernemen. Betrokken partijen, overheid en privaat, moeten aan de slag om de versterking en ambitieuze ontwikkeling ook werkelijk waar te maken.



Stedelijk centrum
 Stedelijk wonen/werken

Binnen het centrum van Venlo wordt een onderscheid gemaakt tussen een *stedelijk centrum zone* (met daarbinnen het kernwinkelgebied) en een *centrum wonen werken zone*. Deze gebieden verschillen in functionele opbouw en structuur en deze verschillen zijn beleidsmatig relevant. De verschillende functies dragen bij aan het versterken van de verzorgingsfunctie van het stedelijk centrum. Q4 behoort tot de stedelijke centrum zone.

Detailhandel, horeca en persoonlijke dienstverlening bepalen, geconcentreerd in het kernwinkelgebied, in belangrijke mate het imago van de *stedelijk centrum zone* en zijn van een andere orde dan de overige delen van het centrum van Venlo en de overige centra. Om te bereiken dat het kernwinkelgebied van Venlo als winkelbestemming wordt verkozen boven een centrum in de regio of het kernwinkelgebied van één van de naburige steden, moet er een gevarieerd aanbod zijn, moet het centrum beloopbaar zijn en moet het een hoge verblijfskwaliteit hebben. Een aanvulling in de sfeer van cultuur, creatieve industrie en binnenstedelijke leisure, nu nauwelijks aanwezig, is wenselijk, mits verenigbaar met het karakter van het centrum. De potentie van de Maas om aan het eigen karakter van Venlo bij te dragen moet verder worden ontwikkeld.

De aanwezigheid van kleinschalige kantoren voor dienstverlening met een stedelijk en regionaal verzorgingsgebied sluit aan bij de ruimtelijke structuur van zowel de *stedelijk centrum zone* (buiten het kernwinkelgebied) als de *centrum wonen werken zone*.

3.4.5 Groenbeleid

Behalve bij de aanleg van nieuwe woongebieden bieden herinrichtingsplannen, zoals in Q4, ook kansen voor natuurontwikkeling. Er kan in het planvormingsproces meteen rekening worden gehouden met de realisatie van ecologische verbindingen of een uitbreiding van een bestaand natuurgebied en stedelijk groen.

Voor de ontwikkeling van de (stedelijke) groenstructuren wordt ten doel gesteld om bestaande natuur- en groengebieden zoveel mogelijk te verbeteren, uit te breiden en te verbinden. In de omgeving van Q4 liggen met name kansen in het creëren van extra ruimte voor de Maas en het continueren van het programma Maascorridor.

Het programma Maascorridor richt zich op veiligheid rondom de Maas, het vormen van een stedelijk front (Q4) aan de rivier, de realisatie van een aaneengesloten riviernatuur en de versterking van toerisme en recreatie.

De recreatieve routestructuren moeten worden verbeterd en uitgebreid in samenhang met landschapsecologische en/of cultuurhistorische structuren.

Hierbij worden centrumattracties en groenstructuren verknoopt en ontstaan er groene recreatieve verbindingen tussen de stad en het buitengebied.

In de herontwikkeling van Q4 zal de verweving van meer groen in de bebouwde omgeving belangrijk zijn, in samenhang met de vergroting van de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de openbare ruimte. De groene inrichting zal met name een plek krijgen door middel van de aanleg van een aantal noord-zuid gerichte groene lanen in het noordelijk deel van Q4 en langs de Maas, en de groene, autoluwe inrichting van binnengebieden van bouwblokken.

3.4.6 Horecabeleid

In januari 2007 is het horecabeleidsplan 'Ontwikkelingsrichting horecasector' afgerond.

In het horecabeleidsplan wordt een beeld geschetst van de horecastructuur in de binnenstad van Venlo. De Maaskade maakt deel uit van het 'variétégebied', waar een ruime keuze aan bijzondere horeca mogelijk dient te zijn.

Het gebied Bolwaterstraat - Mgr. Nolensplein valt binnen het deelgebied 'creatief' (een benaming uit de horecanota). Het type horeca in dit gebied moet de creatieve 'eigenzinnige' sfeer en broedplaatsfunctie van het gebied ondersteunen. De Gelderse Poort heeft een enorme aantrekkingskracht op Duitsers en is een belangrijke economische motor voor de binnenstad. In de toekomst moet dit gebied hetzelfde unieke profiel behouden.

In de 'Beleidsregels ter voorkoming en ter bestrijding van drugsoverlast' worden enkele specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot Q4. Als regel geldt dat geen nieuwe horecavestigingen (nieuwe locaties) worden toegestaan.

3.4.7 Milieubeleid

Centraal bij de planvorming in Q4 is het 'duurzaamheidsprofiel Q4' van april 2005. Hierin worden duurzame ontwikkelingen en een duurzame leefomgeving verder uitgewerkt aan de hand van thema's als stedenbouwkundige structuur/openbare ruimte, functiemening, veiligheid, leefbaarheid, verkeer, natuur en milieukwaliteit. Deze duurzaamheidsthema's zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en dienen dus in onderlinge samenhang te worden gezien. In de verdere uitwerkingsplannen zal het 'duurzaamheidsprofiel Q4' worden toegepast.

De gemeente Venlo wordt ondersteund door de landelijke overheid bij de uitvoering van de duurzaamheidsambities voor Q4. In het kader van het ISV-beleid zijn middelen beschikbaar gesteld.

Voor het thema 'Energie' zijn concrete doelstellingen opgenomen in het 'Uitvoeringsprogramma Klimaatbeleid 2004-2007'. In het 'duurzaamheidsprofiel Q4' is dit verder geoperationaliseerd naar een 'Energie Prestatie op Locatie' van minimaal 6,0. Het thema energie krijgt ook zijn neerslag in de uitvoering van een strategische energievisie, waarbij wordt uitgezocht hoe op termijn een energieneutrale wijk tot stand gebracht kan worden.

Ten aanzien van duurzaam bouwen heerst het besef dat men bouwt voor de lange termijn. Gebouwen moeten veranderbaar zijn; deze opgave zal de ruimtelijke kwaliteit over de lange termijn bepalen. Hoe beter een project aanpasbaar is, hoe langer het kan meegaan, omdat multifunctioneel gebruik mogelijk zal zijn. Ook is de eis dat nieuwe ingrepen ruim genoeg van opzet zijn om dit te kunnen faciliteren. Naast deze doelstelling worden er steeds hogere eisen gesteld aan het milieubewust vormgeven van de gebouwde omgeving.

Er moet worden vormgegeven met zo min mogelijk lasten voor het milieu; betrekking hebbende op materiaalgebruik en gebruik van energiebronnen.

Tevens dienen groene en blauwe elementen te worden betrokken in de planvorming voor het project.

De gemeente Venlo heeft beleid met betrekking tot duurzaam bouwen opgesteld. Basis hiervoor vormen de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen nieuwbouw, woningbouw en utiliteitsbouw. Van de hierin genoemde duurzaamheidsmaatregelen dienen alle vaste maatregelen toegepast te worden alsmede 50% van alle variabele maatregelen. Het duurzaamheidsbeleid wordt wellicht op niet al te lange termijn aangepast.

De binnen het plan te realiseren bedrijvigheid zal moeten voldoen aan de milieuwetgeving. Uiteraard dient ook in het kader van het bestemmingsplan de relatie tussen de woonfunctie en bedrijvigheid aandacht te krijgen. Ook dient rekening gehouden te worden met de al aanwezige en te handhaven bedrijvigheid binnen of direct buiten het plangebied.

De bodem zal, indien nodig, geschikt moeten worden gemaakt voor de beoogde functies. Ook zullen bij de planvorming de Wet geluidshinder (wegverkeerslawaai en industriellawaai) en de richtlijnen met betrekking tot externe veiligheid en luchtkwaliteit worden betrokken.

3.4.8 Prostitutiebeleid

Het maximum aantal seksinrichtingen in Venlo is vastgesteld op 4, te weten voor stadsdeel Venlo maximaal 3 seksinrichtingen (waaronder één binnen het plangebied Q4: Maaskade 15) en voor stadsdeel Tegel en maximaal 1. Het nieuwe maximum houdt in dat er geen nieuwe seksinrichtingen in Venlo zijn toegestaan.

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

3.4.9 Sport-, recreatie- en cultuurbeleid

Sport

Binnen het plangebied zijn geen sportvoorzieningen aanwezig. Het sportbeleid van de gemeente heeft geen betrekking op Q4.

Recreatie en Toerisme

Het potentieel aan recreatieve uitlooptmogelijkheden is in de gemeente Venlo groot, bevindt zich op relatief korte afstand van de woongebieden en is zeer gevarieerd van karakter. Toch is het gebruik van deze gebieden beperkt, veroorzaakt door de onbekendheid, slechte bereikbaarheid en het beperkte voorzieningenniveau.

De toeristische potenties van het stedelijk centrum zijn belangrijk. De toeristische ontwikkeling is dus niet alleen gericht op economische ontwikkelingen, maar ook op de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en het imago.

Het beleid van de gemeente Venlo richt zich op het uitbouwen en versterken van het dagtoeristisch aanbod, de aantrekkelijke winkelstad, het culturele aanbod en voorzieningen in het stedelijk centrum. Het speerpunt voor de ontwikkeling van toeristische mogelijkheden ligt op het thema 'stad aan de Maas', met de nadruk op het benutten van de groene en blauwe omgeving.

De aantrekkende werking van het stedelijk centrum op de omgeving en toeristen die in de nabijheid van Venlo verblijven, dient hoog te zijn. De binnenstad als geheel is het toeristisch kerngebied van de gemeente Venlo.

Als aanvulling hierop zal Q4 in een kleinschaliger aanbod gaan voorzien dat gecombineerd wordt met culturele functies, kooptoeisme en waterrecreatie.

Culturele voorzieningen

De gemeente Venlo heeft onder meer tot doel om kunst, cultuur en cultuurgerelateerde activiteiten meer naar buiten te laten treden en meer te laten inspelen op kansen in stad en regio.

Cultuur kan dienen als aanjager van stedelijke vernieuwing en stads-economie en in het bijzonder van de herontwikkeling van Q4. Cultuur moet in zijn algemeenheid deel uitmaken van Q4. Uitgangspunt daarbij is een flexibel beleid.

Het doel is om van Q4 weer een levendige, bruisende wijk te maken; cultuur kan de aanjager zijn van dit proces. Q4 heeft alles in zich om een broedplaats te worden voor kunstenaars, kunstbemiddelaars en ondernemers en voor aantrekkelijk binnenstedelijk wonen. Een en ander wordt nog eens bevestigd door het door de Raad aangenomen 'Cultuur Manifest!'.
Een levendig cultureel leven zal niet alleen een bijdrage leveren aan de ombuiging van het negatieve imago van de wijk, maar zal ook Q4 op de kaart zetten als culturele broedplaats in Venlo.

3.4.10 Verkeersbeleid

Het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005-2015 'Venlo: leefbaar en bereikbaar' geeft een beschrijving van de gewenste ontwikkelingen met betrekking tot dit onderwerp. Aanvullend hierop is in juni 2007 het Verkeersplan Q4 afgerond, waarin nader wordt ingegaan op de specifieke situatie binnen Q4. Het Verkeersplan Q4 wordt naar verwachting begin 2008 vastgesteld.

Hierna worden de belangrijkste beleidsaspecten uit deze plannen beschreven.

Mobiliteit

Als wensbeeld wordt geschetst dat het stedelijk centrum bereikbaar moet zijn voor alle typen verkeersstromen. Voor delen van het centrum betekent dit selectieve toegang, teneinde een goed evenwicht tussen leefbaarheid en bereikbaarheid te kunnen bereiken.

Verkeersleefbaarheid

Er moet extra aandacht worden geschonken aan de inrichting van de openbare ruimte, die in Q4 voor een belangrijk deel wordt gericht op het langzaam verkeer.

De inpassing van verkeersfuncties kan en moet bijdragen aan ruimtelijke en stedelijke kwaliteiten. Dit kan onder andere worden bereikt door zoveel mogelijk de bestaande stratenpatronen te respecteren en de wisselwerking met ruimtelijke ordening als studiepunt mee te nemen in het ontwikkelingsproces.

Autoverkeer

Het centrum moet beschikken over een goede autobereikbaarheid vanuit de regio. Maar tegelijkertijd is het wenselijk om geen onnodig doorgaand verkeer door het stadscentrum toe te staan. Het streven is om de leefbaarheid (verblijfs- en woonkwaliteit) en bereikbaarheid in en om de binnenstad te verbeteren. Het niet-bestemmingsverkeer dient naar de randen verwezen te worden. Het centrum dient zoveel mogelijk autoluw (auto's toegestaan onder voorwaarden) gemaakt te worden; alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer, zoals voor bewoners, bezoekers en bevoorrading.

Van belang is dat er een tweede aanrijdroute wordt gecreëerd om een betere spreiding te waarborgen. Om de verkeersveiligheid en doorstroming te waarborgen worden maatregelen genomen in het wegprofiel van de Puteanusstraat en wordt de mogelijkheid en wenselijkheid van het aanleggen van rotondes aan de Parkstraat en aan de Maaskade nader onderzocht.

Duurzame oplossingen voor het parkeren worden gezocht in bij voorkeur ondergrondse parkeerconcentraties. Hiertoe zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, waaronder het 'Parkeeronderzoek centrum noord' van BRO d.d. 6 maart 2007.

De bevoorrading gebeurt via de routes, zoals vastgesteld in het gemeentelijk verkeersschema. Dit betekent ondermeer dat de bevoorrading plaats vindt via de Maaskade. Het bevoorravingsverkeer dient te gebeuren binnen de venstertijden en is ten allen tijd ondergeschikt aan het langzaam verkeer.

De aspecten die samenhangen met de bevoorrading van Q4, Maasboulevard en het stedelijk centrum dienen in zijn geheel te worden beschouwd c.q. te worden onderzocht.

Openbaar Vervoer

Q4 ligt op een loopafstand van 10 minuten van het NS-station. Het is niet mogelijk om in dit deel van de binnenstad een aanbodgestuurd openbaar vervoersysteem te exploiteren. Dat blijkt uit de huidige kostendeckingsgraad van het openbaar vervoer in Venlo. Het is ook gebleken uit gehouden proeven met openbaar busvervoer door de binnenstad (met kleine elektrische busjes) die nauwelijks klandizie trokken.

De tendens –die wel kansrijk is– is om het aanbodgestuurd openbaar vervoersysteem (de 'dunne' lijnen) steeds meer te vervangen door CVV Collectief Vraagafhankelijk Vervoer (deeltaxi). De bereikbaarheid van Q4 is dus vooral afhankelijk van het auto-, fiets- en voetgangersverkeer.

Langzaam verkeer

Om het fietsgebruik te stimuleren en de concurrentiepositie ten opzichte van de auto te verbeteren is de verbetering en uitbreiding van het fietsnetwerk gewenst.

Inzet is de verbetering van de kwaliteit van het fietsnetwerk voor wat betreft de samenhang, veiligheid, directheid, aantrekkelijkheid en comfort. Verder biedt het langzaam verkeersnetwerk recreatieve mogelijkheden die nog niet ten volle worden benut.

In de inrichting van Q4 moet de verbetering van de positie van fietsers en voetgangers tot uiting komen. Ten zuiden van de Bolwaterstraat wordt de buurt autoluw ingericht en krijgen voetgangers prioriteit. De positie van de voetganger wordt verbeterd door de realisatie van aantrekkelijke looproutes door de openbare ruimte in de binnenstad.

Voor fietsers moet Q4 beter doorkruisbaar worden gemaakt door te voorzien in doorsteken en directere routes. De hoofdfietsroute van de stad Venlo loopt langs de Maasboulevard en Q4 richting het noorden (Maascorridor). Met de toekomstige herinrichting van de Maasboulevard wordt deze route versterkt (onder andere door de aanleg van de Pieterpad-route). Verder blijven de fietsvoorzieningen in het profiel van de route Goltziusstraat-Puteanusstraat herkenbaar.

3.4.11 Volkshuisvestingsbeleid

Als een basiskwaliteit beschouwt het Rijk de bundeling van verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur in het bestaande bebouwde gebied. Streven is om 40% van het uitbreidingsprogramma (voor woningen en arbeidsplaatsen) hier te realiseren. Gemeenten dienen mogelijkheden te krijgen om te bouwen voor hun natuurlijke aanwas op voorwaarde van regionale afstemming. Hiertoe is de Regionale Woonvisie Venlo e.o. 2006-2009 opgesteld. Deze wordt naar verwachting in september 2007 vastgesteld.

Het herstructureren van sociaal-economisch zwakke buurten zal een belangrijke opgave zijn in de komende tijd. Voor de gemeente Venlo vormt Q4 één van de belangrijkste gebieden. Hierbij richt men zich op het geleidelijk doen afnemen van de omvangrijke voorraad huurwoningen die veelal vanwege type en uitrusting niet meer aansluiten op de huidige en toekomstige vraag in de samenleving. Op de middellange termijn gaat ook het realiseren van voldoende aanbod van levensloopbestendige woningen en wijken een rol spelen.

In algemene zin komt in het vernieuwingsproces in Q4 de nadruk te liggen op het vergroten van de woonfunctie in het gebied en het voorzien in ruimte voor kleinere huishoudens. Er komt een gevarieerd aanbod van woningen (500 tot 600), bestaand en nieuw, grondgebonden en appartementen, koop en huur, voor verschillende doelgroepen. Kleinschalige woon-werkcombinaties zijn mogelijk.

Voor Q4 wordt een stedelijk centrum woonmilieu beoogd, met uitzondering van sommige delen die als randcentrum gebied kunnen worden betiteld.

Het stedelijk centrum woonmilieu wordt gekenmerkt door een hoge bebouwingsdichtheid, gesloten blokbebouwing, een grote variatie in woningtypologieën en architectuur en een sterke mate van menging. Het wonen boven winkels dient als uitgangspunt te worden gehanteerd.

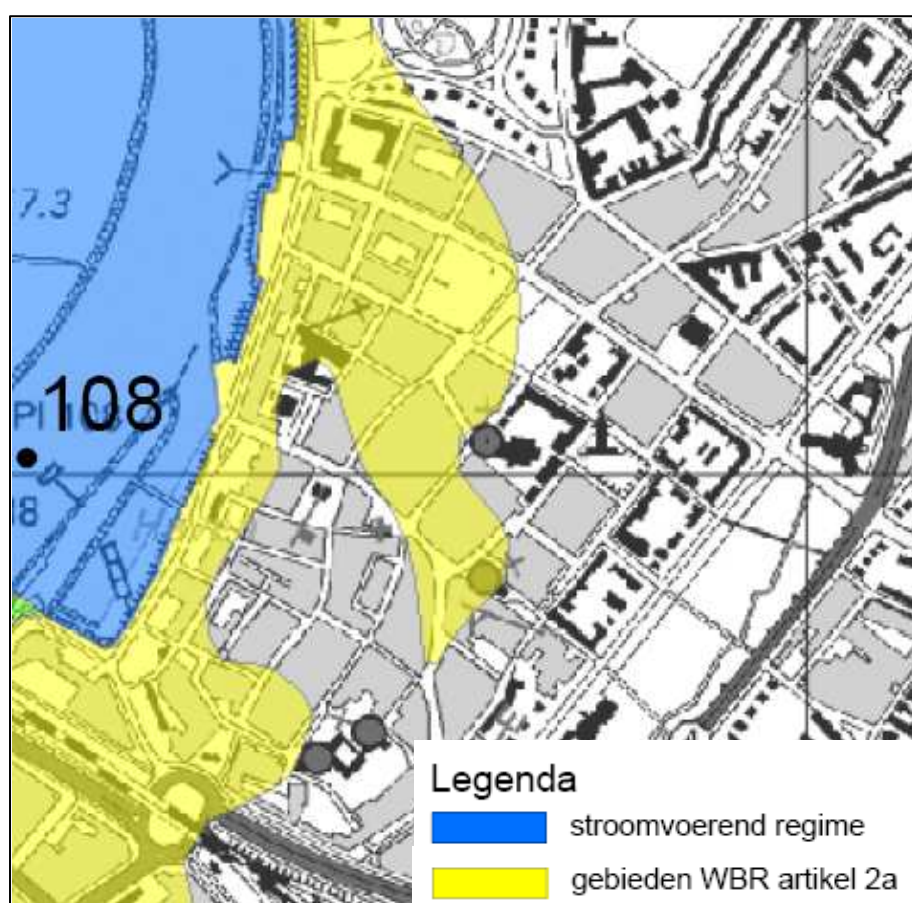
3.4.12 Waterbeleid

Sinds eind 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht die ervoor moet zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. In Nederland wordt de KRW vertaald in landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast moet per stroomgebied (dus ook voor het stroomgebied van de Maas) in 2009 in een stroomgebiedbeheerplan zijn aangegeven hoe de waterkwaliteit kan worden verbeterd.

De Maas is de afgelopen jaren regelmatig buiten haar oevers getreden. Grote materiele schade en ernstige overlast waren het gevolg. Om deze gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen, is het beleid erop gericht de rivier meer dan voorheen zijn vrije loop te laten en de belemmeringen in deze loop tot het uiterste te beperken. Met name aan het oprichten van bouwwerken worden strenge voorwaarden gesteld.

Het beleid is vastgelegd in de Beleidslijn grote rivieren. Deze beleidslijn waarborgt de veiligheid én biedt kansen voor innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen. Op 14 juli 2006 is de beleidslijn formeel in werking getreden. De nieuwe beleidslijn bestaat uit de brief d.d. 17 februari 2006 van de Staatssecretaris van Verkeer & Waterstaat en de Minister van VROM samen met de door de Staatssecretaris van Verkeer & Waterstaat op 4 juli 2006 vastgestelde Beleidsregels grote rivieren, gepubliceerd in de Staatscourant van 12 juli 2006 en in werking getreden op 14 juli 2006.

De Beleidslijn grote rivieren geldt voor alle grote rivieren en is bedoeld om plannen en projecten in de uiterwaarden te beoordelen. Met het in werking treden van deze Beleidslijn grote rivieren is de voorgaande Beleidslijn ruimte voor de rivier automatisch vervallen.



Stroomvoerend rivierbed en gebieden WBR artikel 2a van de Maas

De nieuwe beleidslijn biedt onder strikte voorwaarden meer mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren in het rivierbed. De voorwaarden hebben betrekking op de afvoercapaciteit van de rivier ter plaatse: nieuwe activiteiten mogen de afvoer niet hinderen en geen belemmering vormen voor toekomstige verruiming van het rivierbed. Voor burgers en bedrijven die zich in het rivierbed vestigen geldt verder dat eventuele schade als gevolg van hoogwater voor eigen rekening is.

De Beleidslijn grote rivieren maakt het mogelijk om bestaande bebouwing in het rivierbed een nieuwe bestemming te geven waardoor leegstand wordt voorkomen. Daarnaast blijven delen van het rivierbed voorbehouden aan riviergebonden activiteiten zoals overslagbedrijven, scheepswerven en jachthavens. Ander gebruik is alleen mogelijk als elders meer ruimte voor de rivier wordt gecreëerd.

De Beleidslijn grote rivieren geldt als basis voor de regeling die in voorliggend bestemmingsplan is opgenomen. Het plangebied is gelegen binnen de zones van het artikel 2a gebied en het stroomvoerend rivierbed van de Maas. De zonering van het artikel 2a gebied en het stroomvoerend rivierbed is afgeleid van de Beleidslijn grote rivieren.

Het artikel 2a gebied van de Maas wordt vanuit rivierkundig oogpunt (rivier- en stroombelang) minder van belang geacht. Bescherming van dat belang door middel van een vergunningstelsel is daarmee niet noodzakelijke (Wet beheer rijkswaterstaatwerken, WBR). De artikel 2a gebieden blijven wel onderdeel van het rivierbed.

Het stroomvoerend rivierbed van de Maas betreft de gronden die bij extreem hoge afvoer van de rivier de Maas onder water staan en die een stroomvoerende functie moeten kunnen vervullen. Bijzondere aandacht verdient het feit dat in de zone tevens de Wet beheer rijkswaterstaatswerken van toepassing is. Dit betekent dat daar voor bouwwerken niet kan worden volstaan met een bouwvergunning, maar dat ook een vergunning in het kader van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken benodigd is. Hiervoor is in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen.

Naast beleid met betrekking tot de Maas heeft de gemeente Venlo ook een eigen waterbeleid geformuleerd (Integraal Waterplan Venlo). Kern van dit beleid is dat, waar mogelijk, geïnfiltreerd dient te worden.

3.4.13 Voorzieningenbeleid

De gemeente Venlo zet als toekomstig gewenste ontwikkeling in op de clustering van voorzieningen op een zo laag mogelijk schaalniveau, bereikbaar voor iedereen. Het is voor het welbevinden van de bevolking en het functioneren van de stad belangrijk dat de stad beschikt over een uitgebreid maatschappelijk voorzieningenapparaat.

Vestiging van sociaal-maatschappelijke voorzieningen in of nabij een centrum maakt het centrum meer aantrekkelijk, omdat zodoende meerdere bezoeken met elkaar kunnen worden gecombineerd.

Het belangrijkste gemeentelijke beleidsstuk met betrekking tot detailhandel betreft de Detailhandelsnota 2006-1015.

Voor het stedelijk centrum, en zodoende ook voor Q4, kan worden geconcludeerd dat het slechts een compleet en vitaal centrum zal zijn wanneer ondersteunende functies (onder andere maatschappelijke, zorg-, educatieve en kleinschalige detailhandelfuncties) een plek krijgen binnen de woonomgeving. Bij de herstructurering moet rekening worden gehouden met wat vanuit sociaal beleid gewenst is, zodat tijdig ruimte kan worden gereserveerd.

3.4.14 Leefomgevings-, belevings- en veiligheidsbeleid

Binnen het onderwerp leefomgeving spelen ook de thema's wonen en duurzaamheid, veiligheid en voorzieningen voor educatie, cultuur en dergelijke; deze onderdelen kunnen niet los van elkaar worden beschouwd. Wat wonen betreft levert de afstemming van de woningvoorraad op de gedifferentieerde vraag een winst op ten opzichte van het huidige aanbod.

Het vergroten van de aantrekkelijkheid van de gebouwde omgeving is het belangrijkste aandachtspunt binnen het thema leefomgeving. Met name de aanwezigheid, kwaliteit en nabijheid van voorzieningen bepaalt voor een groot deel de leefbaarheid van de omgeving. Tevens wordt gestreefd naar een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte, een evenwichtigere wijksamenstelling, het vergroten van de sociale en verkeersveiligheid, de bestrijding van criminaliteit, de zorg voor voldoende groen en water en tenslotte voor een grotere betrokkenheid van de burger.

Leefomgeving

Bij het zoeken naar oplossingen in de gewenste ontwikkelingsrichting voor Q4 moet aandacht worden geschonken aan de volgende aspecten:

- Sociale veiligheid; loop/fietsroutes, functiemenging (maximaal wonen aan de openbare ruimte), vormgeving van de openbare ruimte.
- Vormgeving van de fysieke omgeving.
- Fysieke invullingen waarbij de buurt en straat herkenbare eenheden zijn. Ook afzonderlijke panden moeten hun eigen identiteit hebben; dit kleinschalige karakter is typerend voor Q4 en de binnenstad.
- Participatie van bewoners.
- Kwaliteit is een subjectief begrip; het is de mening van de bewoners die telt.
- Voldoende mogelijkheden tot ontmoetingen binnen de woonomgeving. Gelijktijdig is met name privacy in de woning van groot belang.
- Duurzaamheidsprofiel Q4.

Beleving en veiligheid

Vanuit volkshuisvesting, inrichting en beheer van de openbare ruimte moet de (sociale) veiligheid van de woning en de woonomgeving in Q4 worden verbeterd. De gemeente Venlo heeft in mei 2001 het veiligheidsprogramma Hektor vastgesteld, waarin de volgende drie sporen worden onderscheiden:

- 1 Een vastgoedtraject (Vast&Goed) ter herontwikkeling, herbestemming en beheer van onroerend goed dat in malafide handen is en verbetering van de ruimtelijk-functionele kwaliteit in de aandachtsgebieden.
- 2 Een coffeeshoptraject dat de aantrekkelijkheid van Venlo voor de handel in drugs en de overlast tracht terug te dringen.
- 3 Een handhavingstraject, gericht op herovering van het (semi-)openbare domein door strikte handhaving van regels en afspraken en bestrijding van criminaliteit.

De drugscriminaliteit wordt tezamen met de drugsgerelateerde overlast bestreden, zodat Q4 weer een veilige, burgervriendelijke omgeving kan zijn om te wonen, winkelen en ontspannen.

Het wegnemen van de drugshandel en alles wat daarmee samenhangt is het meest essentiële onderdeel van Hektor. Zonder het welslagen van het veiligheidsbeleid kan de verbeteringslag in Q4 niet slagen.

4 RANDVOORWAARDEN/RESULTATEN ONDERZOEKEN

4.1 Inleiding

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een aantal onderzoeken noodzakelijk. Het uitvoeren van de onderzoeken voor ontwikkelingslocaties is één van de uitgangspunten voor het bestemmingsplan. Er moet worden aangetoond dat de beoogde ontwikkelingen mogelijk zijn binnen de planologische en/of milieutechnische situatie van het plangebied. De resultaten van de onderzoeken zijn hierna weergegeven.

4.2 Milieu

4.2.1 Afval

Er is geen nader onderzoek nodig met betrekking tot afval. Wel is binnen het bestemmingsplan de mogelijkheid voor ondergrondse containers opgenomen, zowel binnen als buiten de bouwvlakken.

4.2.2 Bodemkwaliteit

In het kader van het bestemmingsplan zijn voor het plangebied bodemonderzoeken verricht. Per blok is een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven. Deze bodemgeschiktheidsverklaringen zijn als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.2.3 Cultuurhistorische en archeologische waarden

Het vastgestelde archeologiebeleid is eerder in deze toelichting beschreven. In de voorschriften bij het bestemmingsplan wordt hierna verwezen. Er zijn voorwaarden verbonden aan de bouwvergunning.

4.2.4 Ecologie

De van belang zijnde ontwikkelingen aan de kade van de Maas zijn uit het bestemmingsplan gehaald. Direct onderzoek in het kader van flora en fauna is derhalve niet noodzakelijk. Onderzoek zal plaatsvinden bij de uitwerking van de plannen.

4.2.5 Energie

Er is een energievisie voor Q4 opgesteld. Hieruit komen geen ruimtelijke aspecten naar voren die van belang zijn voor voorliggend bestemmingsplan.

4.2.6 Externe veiligheid

In het plangebied of direct daaraan grenzend zijn geen bedrijven gelegen waarmee in het kader van externe veiligheid rekening gehouden zou moeten worden.

Voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas wordt opgemerkt, dat volgens de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland (februari 2003, in opdracht van Rijkswaterstaat) de Maas in Limburg geen rivier betreft waar het plaatsgebonden risico de waarde van 10-6/jr op de oever overschrijdt. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt nergens overschreden.

In het bestemmingsplan zijn de grootschalige ontwikkelingen in het blok Steenen Bolwerck, het blok 't Schrikkel en de parkeergarage in blok Van Gendt niet meer met een rechtstreekse bouwtitel opgenomen. Deze ontwikkelingen zullen planologisch-juridisch worden geregeld via een bestemmingsplanherziening, projectbesluit of een uitwerkingsplan. Bij de toekomstige toepassing van deze instrumenten zal het aspect externe veiligheid nader worden onderzocht.

Geconcludeerd kan worden dat in het plangebied op dit moment geen negatieve effecten spelen op het gebied van externe veiligheid.

4.2.7 Geluid

Akoestisch onderzoek wordt niet nodig geacht, omdat voorliggend plan uitsluitend vigerende rechten heeft overgenomen.

4.2.8 Geur

Er is geen onderzoek noodzakelijk met betrekking tot geur.

4.2.9 Bestaande bedrijvigheid

Er dient rekening gehouden te worden met al aanwezige en te handhaven bedrijvigheid binnen of direct buiten het plangebied. Deze bedrijvigheid met zijn vergunde milieuruimte dient gerespecteerd te worden.

Binnen en direct aangrenzend aan het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor de gewenste ontwikkelingen.

In het kader van de aan te houden afstanden tussen bedrijven en hindergevoelige functies is hiertoe een regeling in de voorschriften opgenomen. In de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering is een drietal milieucategorieën opgenomen. In paragraaf 5.4 wordt hier verder op ingegaan.

4.2.10 Luchtkwaliteit

Er is een luchtkwaliteitsonderzoek verricht voor het plangebied door buro DGMR. De conclusie uit dit onderzoek is dat er geen overschrijdingen van de luchtkwaliteit in het plangebied plaatsvinden. Het onderzoeksrapport is als bijlage toegevoegd.

4.2.11 Trillingen

Er is geen onderzoek noodzakelijk met betrekking tot trillingen.

4.2.12 Verzuring

Er is geen onderzoek noodzakelijk met betrekking tot verzuring.

4.2.13 Water, visie met betrekking tot hergebruik, afkoppelen en infiltreren van het hemelwater

Waterhuishouding

Het plan omhelst geen grote wijzingen ten aanzien van verharde oppervlakken; de huidige wegprofielen blijven grotendeels dezelfde breedte houden, ook de dakoppervlakken zullen niet of niet veel vermeerderen.

Gelet op de grondwaterstand is infiltratie van regenwater beperkt mogelijk. Berging met beperkte/vertraagde afvoer naar gemeenteriool is een optie.

Bij nieuwbouw kunnen de dakvlakken afgekoppeld worden en het regenwater worden geborgen. Met name voor de binnenterreinen kunnen voorzieningen worden aangebracht om zowel dakwater als regenwater dat op de verharding valt te bergen en gedoseerd af te voeren naar het gemeentelijke stelsel.

De nieuwe bestrating in de openbare ruimte kan worden afgekoppeld van het gemeentelijk rioolstelsel en door middel van ondergrondse voorzieningen worden geborgen.

Het beekriool in de Puteanusstraat kan worden gebruikt om overtollig regenwater te lozen.

In de toekomst moet het weer mogelijk zijn om de loop van de Rijnbeek bovengronds te volgen door het zichtbaar maken in de bestrating of een ander stedelijk element.

Grondwater

In het plan zullen enkele ondergrondse parkeergarages worden aangelegd; de exacte locaties zijn echter nog niet in beeld gebracht. Bij de nadere uitwerking van de parkeergarages zal onderzoek plaatsvinden naar de grondwaterstromen.

Artikel 2a gebieden beleidslijn grote rivieren

Het artikel 2a gebied van de Maas wordt vanuit rivierkundig oogpunt (rivier- en stroombelang) minder van belang geacht. Bescherming van dat belang door middel van een vergunningstelsel is daarmee niet noodzakelijke (Wet beheer rijkswaterstaatwerken, WBR). De artikel 2a gebieden blijven wel onderdeel van het rivierbed.

Stroomvoerend rivierbed

Het stroomvoerend rivierbed van de Maas betreft de gronden die bij extreem hoge afvoer van de rivier de Maas onder water staan en die een stroomvoerende functie moeten kunnen vervullen. In voorliggend bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen ter waarborging van belangen van het stroomvoerend rivierbed.

Waterkeringen

Langs de Maas is een waterkering opgericht. Deze waterkering is, samen met de bijbehorende beschermingszones, opgenomen op de plankaart en in de voorschriften van dit bestemmingsplan.

4.2.14 Duurzaamheid

In paragraaf 5.2 is het duurzaamheidsprofiel van Q4 beschreven. Dit is één van de basistoetsingsinstrumenten.

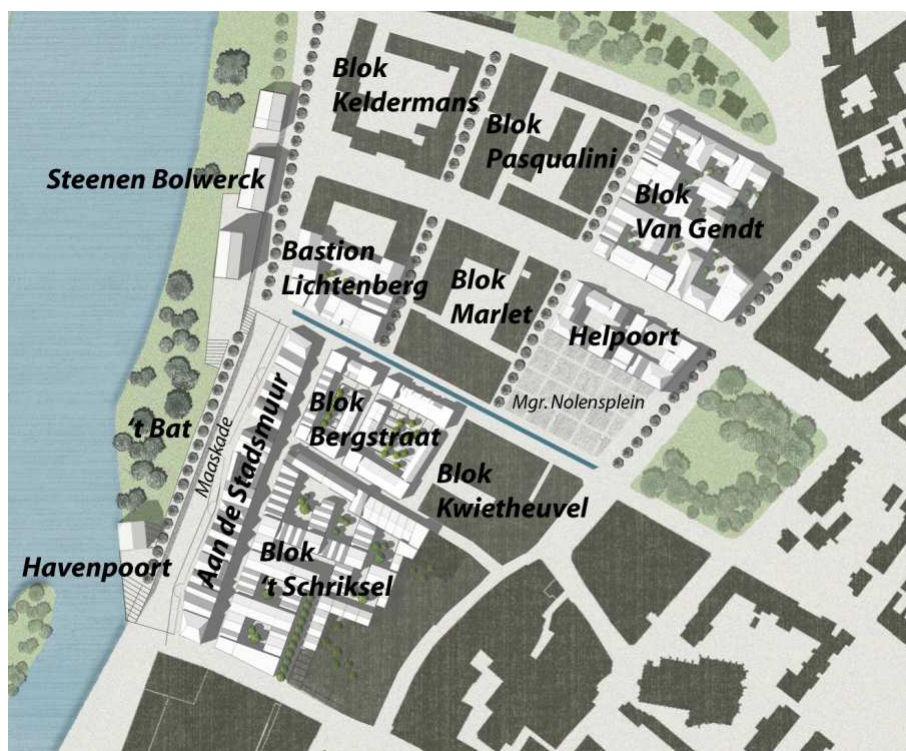
4.3 Kabels, leidingen en straalpaden

Er liggen geen kabels, leidingen en/of straalpaden in of in de omgeving van het plangebied die van invloed zijn op de ontwikkeling.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

In het plangebied Q4 zullen verschillende ontwikkelingen plaatsvinden. Een belangrijk aspect hierin is de bestaande blokkenstructuur. Op basis van de bestaande blokkenstructuur worden de gewenste ingrepen ingepast. De strategie is tweeledig: herontwikkeling en versterking. In de volgende afbeelding, afkomstig uit het Wijkontwikkelingsplan Q4 (WOP), is globaal aangegeven welke blokken/deelgebieden in Q4 (gedeeltelijk) herontwikkeld worden en welke blokken nagenoeg gehandhaafd blijven. De komende tijd zullen per blok randvoorwaarden en uitgangspunten worden opgesteld en zullen de plannen voor de verschillende blokken verder worden uitgewerkt.



Plattegrond Wijkontwikkelingsplan Q4 (Bron: WOP)

Sommige deelgebieden worden grootschalig aangepakt, voor andere geldt een meer perceelsgewijze aanpak. Op de afbeelding op de volgende pagina is aangegeven welke deelgebieden voor vervanging/herontwikkeling in aanmerking komen en welke voor versterking/intensivering.



Ontwikkelingsgebieden Q4 (Bron: WOP)

De uitgangspunten vanuit het beleid zijn vertaald in een zoneringsvoorstel dat als basis heeft gediend voor de plankaart van voorliggend bestemmingsplan. Het zoneringsvoorstel geeft in hoofdlijnen een beeld van de bestemmingen op de plankaart. De beleidsstukken die het meest bepalend zijn geweest voor de hoofdopzet van de plankaart zijn het Structuurplan Q4, het WOP en het WOP+.

De plankaart is echter niet alleen ontstaan uit een vertaling van het voor Q4 relevante beleid. Een belangrijk (technisch) uitgangspunt bij het maken van de plankaart is het 'Handboek opstellen bestemmingsplannen Gemeente Venlo 2007'. Ook de eigendomssituatie binnen het plangebied en de stand van zaken met betrekking tot verwerving van gronden door de gemeente is een belangrijk uitgangspunt geweest bij de totstandkoming van het de plankaart.

In enkele workshops met afgevaardigden van diverse gemeentelijke afdelingen is de opzet van de plankaart besproken en steeds verder verfijnd.

Ruimtelijke en functionele uitgangspunten, die niet specifiek uit het beleid afkomstig zijn, maar wel van belang zijn, hebben naar aanleiding van deze workshops een plek gekregen op de plankaart.

5.2 Doelstellingen en uitgangspunten

Inleiding

Uit het voor Q4 relevante beleid zijn de uitgangspunten voor het bestemmingsplan voor Q4 geformuleerd. Hierna zijn deze uitgangspunten per thema opgesomd. Het gaat hierbij uiteraard uitsluitend om ruimtelijk relevant beleid. Sommige uitgangspunten hebben een directe vertaling gekregen in het bestemmingsplan, andere indirect. Sommige uitgangspunten zijn specifiek voor Q4, andere zijn vrij algemeen en hebben betrekking op het totale stedelijke centrum van Venlo.

Ruimtelijk beleid

- Het Venlose stadscentrum moet een veilige en aantrekkelijke binnenstad met allure zijn, met een diversiteit aan functies en een goed leef-, verblijfs-, vestigings- en investeringsklimaat voor bewoners, bezoekers, eigenaars en ondernemers. Q4 valt onder deze ambitie. Het accent van Q4 moet komen te liggen op wonen in een culturele ambiance.
- De relatie met de omgeving moet worden versterkt. Q4 dient te worden geheroriënteerd op de Maas en door verplaatsing van het stadskantoor kan beter worden aangesloten op het centrum.
- Er dient sprake te zijn van continuïteit ten aanzien van de omgeving (bestaande omgeving dan wel historische referentie): qua structuur, karakter en maat en schaal.
- Het bestaande stratenpatroon (stadsmodel van straten en bouwblokken) dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd.
- Het huidige stratenpatroon kan worden aangepast ten behoeve van het herstel van de cultuurhistorische rooilijnen.
- De Bolwaterstraat dient explicieter te worden ingezet als scharnierlijn binnen Q4. De historische karakterverschillen en verschillen in woonmilieus tussen het noordelijke en zuidelijke wijkdeel dienen verder zichtbaar te worden gemaakt.
- Er moet stadsgroen worden ontwikkeld, waarmee de algemene woonkwaliteit wordt versterkt.
- In de inrichting van de openbare ruimte dient de relatie van Q4 met de Maas en de binnenstad duidelijk te worden gemaakt. De parallelle landschapsstructuur die kenmerkend is voor Venlo moet worden gebruikt als drager voor de inrichting van de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte moet aanwezige en gewenste routes voor voetgangers en fietsers faciliteren.
- Er dient afstemming plaats te vinden met ontwikkelingen in met name de Maasboulevard, maar ook Maaswaard, op diverse punten, zoals verkeer, parkeren, groen, bevoorrading, ontsluiting, water en dergelijke.

Coffeeshopbeleid

- In de gemeente Venlo wordt een maximum aantal van vijf coffeeshops gedoogd.
- In Q4 worden coffeeshops en teelt in soft- en harddrugs uitgesloten. Uitzonderingen zijn eventuele bestaande bedrijven en inrichtingen.

Cultuurhistorisch beleid

Archeologie

- Ten behoeve van het bestemmingsplan dient nader onderzoek te worden verricht naar (de verwachtingswaarden van) het bodemarchief ten behoeve van eventueel aanwezige archeologische resten.
- Bij ontwikkelingen kan ervoor worden gekozen om de archeologische vindplaats binnen het ontwerp op te nemen of het opgraven van de vondsten, afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling. In ieder geval wordt gestreefd naar behoud en het respecteren ervan.
- Bij voorkeur wordt er niet onderkelderd op plekken waar zich waarschijnlijk veel archeologische vondsten bevinden. Een parkeergarage is wel mogelijk, mits vondsten worden gerespecteerd.

Monumenten

- De in het plangebied aanwezige historische bebouwingsstructuren en individuele monumentale panden, de beeld dragers van de historische identiteit van Q4, dienen te worden gerespecteerd. Anders dan tot voor kort werd aangenomen is door onderzoek gebleken dat de binnenstad zo'n 60 laatmiddeleeuwse panden herbergt, met originele kap-, muur- en vloerconstructies. Een belangrijk deel van deze panden bevindt zich binnen het plangebied Q4. In de Lomstraat zijn al diverse laatmiddeleeuwse panden aan de hand van bouwhistorisch onderzoek beschreven en gewaardeerd. Conclusie tot dusver is dat deze panden redelijk gaaf zijn en direct voortkomen uit de ontstaansgeschiedenis van de ommuurde stad in de veertiende eeuw. De gaafheid, uniciteit en contextuele waarde maakt deze panden zonder meer beschermenswaardig. Er zal een selectie worden gemaakt van panden die in aanmerking komen voor de status van gemeentelijk monument. Voor de overige karakteristieke panden en bebouwingsstructuren, die voldoende kwaliteit voor de status gemeentelijk monument missen, maar toch van belang zijn voor het beeld van de stad, zullen aanvullende bepalingen ten aanzien van goothoogte, nokhoogte, gevelrooilijnen en kapvorm in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Historische geografie en historisch landschap

- De historische structuren en herkenningspunten van de historische ontwikkeling dienen te worden gerespecteerd. Daarbij wordt gericht op het herstellen van het oude stratenpatroon, de bouwblokken met steegjes, het contact met de Maas, het terugbrengen van de loop van de stadsmuur, het integreren van de loop van de Rijnbeek en aandacht voor het historische karakter van de Lichtenberg, Maasschriksel en Hellschriksel. Basis is de tweedeling in het gebied: de vesting en de middeleeuwse stad. Belangrijke herkenningspunten zijn bastion Lichtenberg, de grens van de middeleeuwse binnenstad en de waterval 'de Broeser'.
- Er dient een schaalconforme invulling gegeven te worden aan het gebied rond het huidige, te verplaatsen stadskantoor aan de Peperstraat en Kwietheuvel en de straat Kwietheuvel. Daarbij verdient het aanbeveling de historische situatie te herstellen door het Maasschriksel weer te verbinden met de Peperstraat.
- Nieuwbouw mag duidelijk herkenbaar zijn als nieuw, maar moet wel passen in de omschreven kaders en uitgangspunten van het Wijkontwikkelingsplan Q4.

Economisch beleid

- Venlo moet zich ontplooiën tot centrumstad voor Noord-Limburg voor winkels, verzorging, cultuur, recreatie en toerisme in een groene omgeving. De aantrekkelijkheid en het functioneren van het stedelijk centrumgebied, met Q4 als onderdeel daarvan, speelt een wezenlijke rol.
- De rol van de binnenstad (waar de Lomstraat deel van uitmaakt) als winkelcentrum, toeristisch en cultureel centrum van de gemeente en de regio dient versterkt te worden.
- Het winkelcircuit moet worden versterkt. Dit kan door concentratie en uitbreiding van het winkelapparaat van een lange as met zijstraten naar een 'winkelacht'. De Lomstraat blijft tot de hoofdwinkelstraten behoren en leidt naar de winkelacht toe.
- Een aanvulling in de sfeer van cultuur, creatieve industrie en binnenstedelijke leisure, nu nauwelijks aanwezig, is wenselijk, mits verenigbaar met het karakter van het centrum.
- De potentie van de Maas om aan het eigen karakter van Venlo bij te dragen moet verder worden ontwikkeld.

Groenbeleid

- Q4 biedt kansen voor natuurontwikkeling, bijvoorbeeld door de realisatie van ecologische verbindingen of een uitbreiding van een bestaand natuurgebied en stedelijk groen.
- De recreatieve routestructuren moeten worden verbeterd en uitgebreid in samenhang met landschapsecologische en/of cultuurhistorische structuren.

- In de herontwikkeling van Q4 zal de verweving van meer groen in de bebouwde omgeving belangrijk zijn, in samenhang met de vergroting van de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de openbare ruimte. Dit kan bereikt worden middels noordzuid gerichte lanen in het gebied, meer groene invulling in de bouwblokken en de Maasoevers als belangrijk karakterbepalend element.

Horecabeleid

- De ambitie is om binnen Q4 een 'trekker' te vestigen op commercieel, cultureel of educatief gebied. Ook horeca kan hieraan een bijdrage leveren.
- Een substantiële uitbreiding van horeca is niet gewenst, er wordt ingezet op clustering.
- Binnen de restaurantsector is verruiming mogelijk, een combinatie van dag- en avondfunctie is kansrijk.
- Er dient meer sprake te zijn van een onderscheidend vermogen tussen de horecazaken.
- De aantrekkingskracht van de horeca dient versterkt te worden middels een duidelijke profilering en routing.
- De relatie met andere functies moet versterkt worden.
- Er dient een accentverschuiving plaats te vinden naar de Maas.
- De Maaskade maakt deel uit van het variétégebied, waar een ruime keuze aan bijzondere horeca mogelijk dient te zijn.
- Het gebied Bolwaterstraat - Mgr. Nolensplein valt binnen het deelgebied 'creatief'. Het type horeca in dit gebied moet de creatieve 'eigenzinnige' sfeer en broedplaatsfunctie van het gebied ondersteunen.
- De Gelderse Poort moet in de toekomst de aantrekkingskracht op Duitsers behouden.

Milieubeleid

Het 'duurzaamheidsprofiel Q4' is één van de basis toetsingsinstrumenten voor de verdere ontwikkeling in Q4:

- Stedenbouwkundige structuur, openbare ruimte en architectuur:
 - Er dient sprake te zijn van continuïteit ten aanzien van de omgeving (bestaande omgeving danwel de historische referentie): qua structuur, karakter en maat en schaal.
 - Cultuurhistorie dient behouden te worden dan wel geïntegreerd te worden in de planontwikkeling.
 - Gebouwen moeten veranderbaar zijn.
- Functiemenging:
 - Er dient sprake te zijn van een grote mate van functiemenging ten behoeve van levendigheid, leefbaarheid en de functie als stedelijk centrum. Cultuur en creativiteit krijgt hierin een nadrukkelijke plek.
- Veiligheid:
 - Gestreefd wordt naar maximale bewoning aan de openbare ruimte.

- Verkeer:
 - Een goede doorkruisbaarheid van de wijk is van belang.
 - De hoofdontsluiting vindt plaats via de Puteanusstraat. Ten zuiden van de Bolwaterstraat krijgt langzaam verkeer prioriteit.
 - Er wordt beperkt parkeren in de openbare ruimte toegestaan.
- Water, natuur, ecologie:
 - Groene en blauwe elementen dienen te worden betrokken in de planvorming.
- Milieukwaliteit:
 - De binnen het plan te realiseren bedrijvigheid zal moeten voldoen aan de milieuwetgeving. Er worden alleen bedrijven toegestaan die passen in een centrum c.q. woongebied (milieucategorie 1 en 2). Tevens zal rekening worden gehouden met bestaande en te handhaven bedrijven in het plangebied.
 - De bodem zal, indien nodig, geschikt moeten worden gemaakt voor de beoogde functies.
 - De Wet geluidhinder (wegverkeerslawaaï en industrielawaaï) en de richtlijnen met betrekking tot externe veiligheid en luchtkwaliteit moeten bij de planvorming worden betrokken.
 - Indien nodig dient onderzoek naar windhinder en slagschaduw verricht te worden.
- Duurzame energie:
 - Het bestemmingsplan zal de mogelijkheid dienen te bieden om in het plangebied ondergrondse warmte- en koudeopslag toe te passen voor de toepassing van warmtepompen. Ook moet een eventueel warmtenet aangelegd kunnen worden.

Prostitutiebeleid

- In de gemeente Venlo is een maximum aantal van 4 seksinrichtingen toegestaan. Straat- en raamprostitutie zijn niet toegestaan binnen de gemeentegrenzen.
- Binnen Q4 worden seksinrichtingen, prostitutie en dergelijke uitgesloten. Uitzonderingen zijn eventuele bestaande bedrijven en inrichtingen.

Sport, recreatie en cultuurbeleid

Sport

Het sportbeleid van de gemeente heeft geen betrekking op Q4.

Recreatie en Toerisme

- De toeristische ontwikkeling moet worden gestimuleerd ten behoeve van de economische ontwikkeling van Q4 én de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en het imago.
- Het dagtoeristisch aanbod, de aantrekkelijke winkelstad, het culturele aanbod en voorzieningen in het stedelijk centrum dienen te worden uitgebouwd en versterkt. Toeristische mogelijkheden liggen bij de Maas; de groene en blauwe omgeving dient te worden benut.
- Q4 dient zich te richten op culturele functies, kooptoeisme en waterrecreatie.

Culturele voorzieningen

- Er moeten voldoende mogelijkheden worden geboden voor kunst, cultuur en cultuurgerelateerde activiteiten, zodat van Q4 een levendige bruisende wijk gemaakt kan worden: een broedplaats voor kunstenaars, kunstbemiddelaars en ondernemers en voor aantrekkelijk binnenstedelijk wonen.

Verkeersbeleid

Mobiliteit

- Het stedelijk centrum moet bereikbaar zijn voor alle typen verkeersstromen. Voor delen van het centrum betekent dit selectieve toegang, teneinde een goed evenwicht tussen leefbaarheid en bereikbaarheid te kunnen bereiken.

Verkeersleefbaarheid

- Er moet extra aandacht worden geschonken aan het langzaam verkeer. De inpassing van verkeersfuncties kan en moet bijdragen aan ruimtelijke en stedelijke kwaliteiten.

Autoverkeer

- Het centrum moet beschikken over een goede autobereikbaarheid vanuit de regio, maar tegelijkertijd is het wenselijk om geen onnodig doorgaand verkeer door het stadscentrum toe te staan. Het niet-bestemmings-verkeer dient naar de randen verwezen te worden. Het centrum dient zoveel mogelijk autoluw (auto's toegestaan onder voorwaarden) gemaakt te worden. Er dient sprake te zijn van een goede parkeerbalans.
- De basisvoorwaarden dienen op orde te worden gebracht; bereikbaarheid moet op peil worden gehouden en er moet voldoende, kwalitatief goede en ruimtelijk goed gespreide parkeercapaciteit worden gerealiseerd.
- Er moeten duurzame oplossingen voor het parkeren worden gezocht, bij voorkeur ondergrondse parkeerconcentraties.
- De bevoorrading van Q4 dient op een goede wijze geregeld te worden. Ook de bevoorrading van de Maasboulevard kan zijn invloed hebben op het plangebied. De hinder met betrekking tot de bevoorrading via de Maaskade dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Openbaar Vervoer

- Het huidige openbaar vervoerssysteem wordt gehandhaafd. Uitbreiding is niet aan de orde.

Langzaam verkeer

- Om het fietsgebruik te stimuleren en de concurrentiepositie ten opzichte van de auto te verbeteren is de verbetering en uitbreiding van het fietsnetwerk gewenst.
- Voor fietsers moet Q4 beter doorkruisbaar worden gemaakt door te voorzien in doorsteken en directere routes.

Volkshuisvestingsbeleid

- De woonfunctie van Q4 moet worden vergroot en er dient te worden voorzien in ruimte voor kleinere huishoudens.
- Er dient een gevarieerd aanbod te zijn van woningen, bestaand en nieuw, grondgebonden en appartementen, koop en huur, voor verschillende doelgroepen.
- Kleinschalige woon-werkcombinaties moeten mogelijk zijn.
- Er dient een stedelijk centrum woonmilieu te worden gecreëerd. Er kan worden gedacht aan een hoge bebouwingsdichtheid, gesloten blokbebouwing, een grote variatie in woningtypologieën en architectuur en een sterke mate van menging.
- Het wonen boven winkels dient als uitgangspunt te worden gehanteerd.

Waterbeleid

- De rivier moet meer ruimte krijgen om hoge rivierafvoeren te verwerken. Dit kan door verbreding en verlaging van het winterbed in combinatie met natuurontwikkeling.
- De zonering van het stroomvoerend rivierbed moet worden opgenomen in het bestemmingsplan.
- Er dienen voorwaarden te worden gesteld aan het oprichten van bouwwerken binnen het stroomvoerend rivierbed.
- De kades moeten aantrekkelijk ingericht worden als verblijfsgebied, fietsroutes verbinden en moeten aansluiten op de recreatie op het water. In het stadscentrum kunnen sportieve en recreatieve faciliteiten worden aangeboden.
- Hergebruik en infiltratie van hemelwater moet uitgangspunt zijn voor nadere uitwerking.

Voorzieningenbeleid

- Voorzieningen moeten worden geclusterd op een zo laag mogelijk schaalniveau, bereikbaar voor iedereen.
- Ondersteunende functies (onder andere maatschappelijke, zorg-, educatieve en kleinschalige detailhandelsfuncties) dienen een plek te krijgen binnen de woonomgeving.
- Bij de herstructurering moet rekening worden gehouden met wat vanuit sociaal beleid gewenst is, zodat tijdig ruimte kan worden gereserveerd.

Leefomgevings-, belevings- en veiligheidsbeleid

De leefbaarheid van de omgeving dient te worden vergroot. Een bestemmingsplan kan hier beperkt aan bijdragen, bijvoorbeeld door het opnemen van voldoende groen en water.

Leefomgeving

- Aandacht moet worden geschonken aan loop/fietsroutes, functiemenging (maximaal wonen aan de openbare ruimte) en vormgeving van de openbare ruimte;
- De afzonderlijke panden moeten hun eigen identiteit hebben; dit kleinschalige karakter is typerend voor Q4 en de binnenstad.

Beleving en veiligheid

- Vanuit volkshuisvesting, inrichting en beheer van de openbare ruimte moet de (sociale) veiligheid van de woning en de woonomgeving in Q4 worden verbeterd.

5.3 Vertaling doelstellingen en uitgangspunten

De doelstellingen en uitgangspunten zijn in de 'nota van uitgangspunten Q4' d.d. maart 2007 vertaald in een zoneringsvoorstel. Dit zoneringsvoorstel heeft de basis gevormd voor het voorliggende bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan voor Q4 heeft een globaal kaartbeeld met daar waar nodig detailleringen. Dat vindt zijn grondslag in een wijze van bestemmen in gebieden in tegenstelling tot een wijze van bestemmen per perceel. Door middel van aanduidingen zijn bepaalde aspecten, zoals bebouwingsgrenzen, bouwhoogten etc. gedetailleerder geregeld.

In voorliggend bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de volgende bestemmingen:

- Centrum;
- Gemengd-1;
- Gemengd-2;
- Gemengd-3;
- Gemengd - Uit te werken;
- Maatschappelijk;
- Recreatie;
- Verkeer;
- Verkeer - Verblijf;
- Waterkering;
- Wonen.

Hierna wordt een beschrijving gegeven van de inhoud van de bestemmingen. De volgorde van de bestemmingen en de daarbinnen toegestane functies is door het 'Handboek opstellen bestemmingsplannen Gemeente Venlo 2007' bepaald. In de voorschriften zijn de relevante begrippen toegelicht.

5.3.1 Centrum (C)

De bestemming 'Centrum' is voorzien voor het deel van het kernwinkelcentrum van Venlo aan de Lomstraat en Gelderse Poort. Ook de winkels aan de oostzijde van Kwietheuvel krijgen deze bestemming. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn de volgende functies mogelijk:

▪ Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend toegestaan op de begane grond. Daar waar reeds detailhandel op de verdieping aanwezig is, mag dit gebruik worden voortgezet. Deze situaties zijn opgenomen in de 'Lijst afwijkende functies', die als bijlage 1 bij de voorschriften is gevoegd.

- Dienstverlening
Dienstverlening is uitsluitend toegestaan op de begane grond.
- Kantoren
Binnen de bestemming 'Centrum' in Q4 zijn uitsluitend kantoren toegestaan die een baliefunctie hebben. Dit heeft te maken met het feit dat er sprake is van het kernwinkelgebied van Venlo. Gezien het 'toegankelijke' karakter van het kernwinkelgebied van Venlo zijn 'gesloten' kantoren (zonder baliefunctie) niet gewenst. Kantoren met een baliefunctie zijn toegestaan op zowel de begane grond als op de verdieping, waarbij de baliefunctie op de begane grond moet zijn gesitueerd, aangezien dit een publieksaantrekkende functie betreft.
- Horeca, categorie 1, 2 en 3
Horeca is conform het gemeentelijk handboek verdeeld in een vijftal categorieën op basis van de functie van het bedrijf. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn de horecacategorieën 1, 2 en 3 toegestaan. In paragraaf 5.4 worden deze horecacategorieën nader beschreven.
Horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond.
- Cultuur
Binnen de bestemming 'Centrum' zijn winkels, gekoppeld aan cultuur en creativiteit, zoals galerieën, rechtstreeks mogelijk. Overige culturele en creatieve functies zijn op zichzelf niet toegestaan. Ateliers die voldoen aan de voorwaarden voor aan huis gebonden beroepen of bedrijven (zie paragraaf 5.4) zijn binnen deze bestemming mogelijk.
- Wonen
Het wonen is binnen de bestemming 'Centrum' uitsluitend op de verdiepingen toegestaan. Op de begane grond is wonen niet gewenst, vanwege de wens de toegankelijkheid en levendigheid in het centrum te handhaven en mogelijk te versterken. Momenteel wordt er binnen het kernwinkelgebied in Q4 ook niet gewoond op de begane grond. Binnen de functie wonen zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven toegestaan, indien voldaan wordt aan de bijbehorende voorwaarden.
- Overige functies
Naast de hiervoor vermelde functies zijn binnen de bestemming 'Centrum' ook overige, voor het goed functioneren van het centrum noodzakelijke functies toegestaan, zoals wegen en paden, groen en parkeervoorzieningen.

Ruimtelijke aspecten

De ruimtelijke aspecten die van belang zijn binnen de bestemming 'Centrum' zijn de parcellering, de voorgevelrooilijnen en goot- en nokhoogtes van de bebouwing.

Het cultuurhistorisch karakter van het kernwinkelgebied (met name de Lomstraat/Gelderse Poort) wordt voornamelijk bepaald door de architectuur, parcellering, de verspringingen in de rooilijn en de diversiteit in goot- en nokhoogtes.

Uitgangspunt voor de Lomstraat/Gelderse Poort is het behoud van de cultuurhistorische kwaliteiten van de panden in deze straat.

In de toelichting van voorliggend bestemmingsplan is aandacht besteed aan de architectuur en de parcellering in dit deel van Q4. Belangrijk voor de architectuur zijn onder andere de gevelindeling en kapvormen. De architectuur en parcellering betreffen echter cultuurhistorische kenmerken die niet juridisch in het bestemmingsplan vastgelegd kunnen worden. Aspecten als rooilijnen, goot- en nokhoogtes en dakvormen/dakhellingen zijn stedenbouwkundige kenmerken die wel in het bestemmingsplan vastgelegd kunnen worden. Op de plankaart zijn door middel van aanduidingen de bestaande rooilijnen en goot- en nokhoogtes vastgelegd. In het bestemmingsplan is een aanduiding 'beeldbepalende bebouwing' opgenomen voor de behoudenswaardige panden aan de Lomstraat/Gelderse Poort. Binnen deze aanduiding zijn specifieke bepalingen van toepassing met betrekking tot de toegestane goot- en nokhoogte. Zowel de minimale als maximale toegestane goot- en nokhoogte is vastgelegd. Door minimale marges (0,5 meter) toe te staan zijn tevens de bestaande dakhellingen gewaarborgd.

5.3.2 Gemengd-1 (GD1)

De bestemming 'Gemengd-1' is voorzien voor de bebouwing aan de doorgaande verkeersroutes Bolwaterstraat en Puteanusstraat en de hoek Parkstraat - Noord Buitensingel. De hoek Parkstraat - Noord Buitensingel heeft deze bestemming vooral gekregen vanwege de huidige functies die aanwezig zijn. Binnen de bestemming 'Gemengd-1' zijn de volgende functies mogelijk:

- Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend toegestaan op de begane grond.

Momenteel zijn in de gebieden voornamelijk wijkwinkels (bakker, slager en dergelijke) gevestigd met een kleinschalig karakter. De gemeente Venlo streeft naar handhaving en mogelijk versterking van dit kleinschalige karakter. Bij nieuwvestiging van detailhandel wil men grootschalige detailhandelsvestigingen voorkomen. Nieuwe winkels dienen bij voorkeur wijkwinkels te zijn of winkels die gekoppeld zijn aan de culturele functie (galerieën). Aangezien er in een bestemmingsplan geen branchering kan worden geregeld, kan niet worden afgedwongen dat er daadwerkelijk uitsluitend wijkwinkels binnen het gebied met deze bestemming zich zullen vestigen. Dit soort winkels zijn over het algemeen niet al te groot. Door het vastleggen van een maximale oppervlaktemaat (150 m² bvo) wordt vestiging van grootschalige detailhandel (bijvoorbeeld supermarkten, dumpzaken etc.) voorkomen. Detailhandelsvestigingen die nu al groter zijn dan 150 m² zijn opgenomen in de 'Lijst afwijkende functies', die als bijlage 1 bij de voorschriften is gevoegd.

- Bedrijven

Binnen de bestemming 'Gemengd-1' zijn kleinschalige bedrijven toegestaan, die naar aard en omvang geen hinder opleveren voor de woningen in het gebied. Dit betreffen bedrijven in de milieucategorieën A en B uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Als bijlage 2 bij de voorschriften is een 'Lijst van Bedrijven' toegevoegd. In paragraaf 5.4 is hier nader op in gegaan. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond.

- Kantoren

Binnen de bestemming 'Gemengd-1' worden uitsluitend kantoren toegestaan die een baliefunctie hebben.

Kantoren met een baliefunctie zijn toegestaan op zowel de begane grond als op de verdieping, waarbij de baliefunctie op de begane grond moet zijn gesitueerd, aangezien dit een publieksaantrekende functie betreft.

- Horeca, categorie 1 en 2

Binnen de bestemming 'Gemengd-1' zijn de horecacategorieën 1 en 2 toegestaan. In paragraaf 5.4 zijn deze horecacategorieën nader beschreven. Horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond.

Aan de Puteanusstraat en Parkstraat/Noord Buitensingel is nieuwe horeca niet gewenst. In het bestemmingsplan wordt hier alleen bestaande horeca toegestaan.

Voor de bestaande horeca is een uitsterfregeling opgenomen, zodat de mogelijkheid van horecavestiging komt te vervallen indien er een horecabedrijf verdwijnt en wordt opgevolgd door een binnen de bestemming passende functie. De reeds aanwezige horecavestigingen zijn opgenomen in de 'Lijst afwijkende functies', die als bijlage 1 bij de voorschriften is gevoegd.

Voor de Bolwaterstraat geldt dat hier wel bestaande en nieuwe horeca in categorie 1 en 2 wordt toegestaan. De reeds aanwezige horecavestigingen in categorie 3 zijn opgenomen in de 'Lijst afwijkende functies', die als bijlage 1 bij de voorschriften is gevoegd.

- Cultuur

Binnen de bestemming 'Gemengd-1' zijn winkels, gekoppeld aan cultuur en creativiteit, zoals galerieën, rechtstreeks mogelijk. Hiervoor geldt wel een maximale oppervlaktemaat.

De gemeente Venlo wil binnen het gebied met de bestemming 'Gemengd-1' ook de mogelijkheid bieden voor ateliers, al dan niet in combinatie met wonen. Ateliers die voldoen aan de voorwaarden voor aan huis gebonden beroepen of bedrijven (zie paragraaf 5.4) zijn binnen deze bestemming mogelijk. Ateliers die niet voldoen aan de voorwaarden voor aan huis gebonden beroepen of bedrijven, kunnen als kleinschalige bedrijven worden gezien en zijn dus ook mogelijk.

- Wonen

Wonen is zowel op de begane grond als op de verdiepingen mogelijk. Binnen de functie wonen zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven toegestaan, indien voldaan wordt aan de bijbehorende voorwaarden.

- Overige functies

Naast de hiervoor vermelde functies zijn binnen de bestemming 'Gemengd-1' ook overige functies toegestaan, zoals wegen en paden, groen- en parkeervoorzieningen.

Aan de noordzijde van de Bolwaterstraat, ter plaatse van het zuidelijk deel van Bastion Lichtenberg, is de mogelijkheid opgenomen voor een parkeergarage. In paragraaf 5.4 is nader ingegaan op het toestaan van parkeergarages.

Dienstverlening is niet toegestaan binnen deze bestemming. Daar waar reeds dienstverlening aanwezig is, mag dit gebruik worden voortgezet. De adressen zijn opgenomen in de 'Lijst afwijkende functies', die als bijlage 1 bij de voorschriften is gevoegd.

Ruimtelijke aspecten

Zoals hiervoor reeds is aangegeven wordt voor de detailhandel binnen deze bestemming een maximale oppervlakte van 150 m² bvo toegestaan.

5.3.3 Gemengd-2 (GD2)

De bestemming 'Gemengd-2' is voorzien voor de bebouwing aan de Maaskade, Ginkelstraat, Bergstraat, Lichtenberg en Helschriksel. Dit zijn gebieden waar de woonfunctie zal overheersen, maar waarbinnen wel bepaalde kleinschalige functies zijn toegestaan ten behoeve van de versterking van de levendigheid in het gebied.

Binnen de bestemming 'Gemengd-2' zijn de volgende functies mogelijk:

- Detailhandel

Ondergeschikte detailhandel bij kleinschalige bedrijvigheid is toegestaan.

Detailhandel als hoofdfunctie is niet toegestaan. Daar waar reeds detailhandel aanwezig is, mag dit gebruik worden voortgezet. De adressen zijn opgenomen in de 'Lijst afwijkende functies', die als bijlage 1 bij de voorschriften is gevoegd.

- Bedrijven

Binnen de bestemming 'Gemengd-2' zijn kleinschalige bedrijven toegestaan die naar aard en omvang geen hinder opleveren voor de woningen in het gebied. Dit betreffen bedrijven in de milieucategorieën A en B uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Als bijlage 2 bij de voorschriften is een 'Lijst van Bedrijven' toegevoegd. In paragraaf 5.4 is hier nader op ingegaan. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond.

- Kantoren

Binnen de bestemming 'Gemengd -2' worden uitsluitend kantoren toegestaan zonder baliefunctie.

Kantoren zonder baliefunctie zijn toegestaan op zowel de begane grond als op de verdieping.

Daar waar reeds kantoren met baliefunctie aanwezig is, mag dit gebruik worden voortgezet. De adressen zijn opgenomen in de 'Lijst afwijkende functies', die als bijlage 1 bij de voorschriften is gevoegd.

- Horeca, categorie 1 en 2

Binnen de bestemming 'Gemengd-2' zijn de horecacategorieën 1 en 2 toegestaan. In paragraaf 5.4 worden deze horecacategorieën nader beschreven. Met name aan de Maas is kleinschalige horeca een passende functie. Horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond. Door deze functie toe te staan worden bijvoorbeeld ook mogelijkheden geboden voor een combinatie van culinair en cultuur, zoals een kookstudio.

- Cultuur

De gemeente Venlo wil binnen het gebied met de bestemming 'Gemengd-2' de mogelijkheid bieden voor ateliers, al dan niet in combinatie met wonen. Ateliers die voldoen aan de voorwaarden voor aan huis gebonden beroepen of bedrijven (zie paragraaf 5.4) zijn binnen deze bestemming mogelijk. Ateliers die niet voldoen aan de voorwaarden voor aan huis gebonden beroepen of bedrijven, kunnen als kleinschalige bedrijven worden gezien en zijn dus ook mogelijk.

Binnen de bestemming 'Gemengd-2' is ondergeschikte detailhandel bij kleinschalige bedrijvigheid toegestaan. Dit betekent dat hier ook galerieën zijn toegestaan, maar wel behorende bij een atelier. In dat geval dient de galerie ondergeschikt te zijn aan de functie van atelier.

Op zichzelf staande galerieën zijn dus niet toegestaan, aangezien dit detailhandel betreft.

- Wonen

Wonen is zowel op de begane grond als op de verdiepingen mogelijk. Binnen de functie wonen zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven toegestaan, indien voldaan wordt aan de bijbehorende voorwaarden.

- Overige functies

Naast de hiervoor vermelde functies zijn binnen de bestemming 'Gemengd-2' ook overige functies toegestaan, zoals wegen en paden, groen- en parkeervoorzieningen.

Binnen Bastion Lichtenberg, Blok Bergstraat, Blok Kwietheuvel en Aan de Stadsmuur wordt de mogelijkheid opgenomen voor een parkeergarage. In paragraaf 5.4 is nader ingegaan op het toestaan van parkeergarages.

Aan de Maaskade 15 bevindt zich een seksinrichting. Deze wordt gehandhaafd en is derhalve in het bestemmingsplan aangeduid.

Dienstverlening is niet toegestaan binnen deze bestemming. Daar waar reeds dienstverlening aanwezig is, mag dit gebruik worden voortgezet. De adressen zijn opgenomen in de 'Lijst afwijkende functies', die als bijlage 1 bij de voorschriften is gevoegd.

Ruimtelijke aspecten

Een ruimtelijk aspect dat van belang is binnen deze bestemming is een hoge plint (4 meter) voor de toekomstige bebouwing aan de Maaskade. Binnen de toegestane hoogtematen in het bestemmingsplan is dit mogelijk.

Ter plaatse van de aanduiding 'open binnenruimte' dient een ruimte van minimaal 750 m² vrij te blijven van bebouwing. Er is een vrijstelling opgenomen ten behoeve van bebouwing in één laag. Deze bebouwing mag dan uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van parkeren.

5.3.4 Gemengd-3 (GD3)

De bestemming 'Gemengd-3' is voorzien voor de bebouwing aan het Mgr. Nolensplein. Binnen dit gebied is, vanwege de ligging aan dit belangrijke centrale plein, een breed scala aan functies toegestaan.

Binnen de bestemming 'Gemengd-3' zijn de volgende functies mogelijk:

- Detailhandel
Detailhandel is uitsluitend toegestaan op de begane grond.
- Bedrijven
Binnen de bestemming 'Gemengd-3' zijn kleinschalige bedrijven toegestaan die naar aard en omvang geen hinder opleveren voor de woningen in het gebied. Dit betreffen bedrijven in de milieucategorieën A en B uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Als bijlage 2 bij de voorschriften is een 'Lijst van bedrijven' toegevoegd. In paragraaf 5.4 is hier nader op in gegaan. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond.
- Maatschappelijk
Momenteel is binnen het blok Van Gendt een moskee gevestigd. Er zijn plannen voor een nieuwe, vervangende moskee binnen Q4. Blok Van Gendt is hiervoor in beeld, maar de plannen zijn niet concreet. Binnen de bestemming 'Gemengd-3' is nieuwvestiging van de moskee mogelijk.
- Dienstverlening
Dienstverlening is uitsluitend toegestaan op de begane grond.
- Kantoren
Binnen de bestemming 'Gemengd-3' in Q4 zijn uitsluitend kantoren toegestaan die een baliefunctie hebben. Gezien het 'toegankelijke' karakter van het Mgr. Nolensplein zijn 'gesloten' kantoren (zonder baliefunctie) niet gewenst.
Kantoren met een baliefunctie zijn toegestaan op zowel de begane grond als op de verdieping, waarbij de baliefunctie op de begane grond moet zijn gesitueerd, aangezien dit een publieksaantrekende functie betreft.
- Horeca, categorie 1, 2, 3 en 5
Binnen de bestemming 'Gemengd-3' zijn de horecacategorieën 1, 2, 3 en 5 toegestaan. In paragraaf 5.4 zijn deze horecacategorieën nader beschreven. Het Mgr. Nolensplein is een uitstekende plek voor de vestiging van bijvoorbeeld een hotel, motel of pension, vanwege de ligging bij een grote parkeergarage, vlakbij het centrum van Venlo, de Maas en het station.
Horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond, met uitzondering van categorie 5, die ook op de verdieping is toegestaan.

- Cultuur

Binnen de bestemming 'Gemengd-3' zijn winkels, gekoppeld aan cultuur en creativiteit, zoals galerieën, rechtstreeks mogelijk.

De gemeente Venlo wil binnen het gebied met de bestemming 'Gemengd-3' ook de mogelijkheid bieden voor ateliers, al dan niet in combinatie met wonen. Ateliers die voldoen aan de voorwaarden voor aan huis gebonden beroepen of bedrijven (zie paragraaf 5.4) zijn binnen deze bestemming mogelijk. Ateliers die niet voldoen aan de voorwaarden voor aan huis gebonden beroepen of bedrijven, kunnen als kleinschalige bedrijven worden gezien en zijn dus ook mogelijk.

- Wonen

Het wonen is binnen de bestemming 'Gemengd-3' zowel op de begane grond als op de verdiepingen toegestaan. Binnen de functie wonen zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven toegestaan, indien voldaan wordt aan de bijbehorende voorwaarden.

- Overige functies

Naast de hiervoor vermelde functies zijn binnen de bestemming 'Gemengd-3' ook overige functies toegestaan, zoals wegen en paden, groen- en parkeervoorzieningen.

5.3.5 Gemengd - Uit te werken (GD-U)

De bestemming 'Gemengd - Uit te werken' is van toepassing op de bebouwing aan de Mgr. Nolensplein/Valuasstraat/Noord Buitensingel, te weten Blok van Gendt. Het gaat om nieuwe bebouwing ten behoeve van gemengde voorzieningen en een parkeergarage. Voor deze bestemming gelden een aantal uitwerkingsregels die in acht moeten worden genomen.

- Gemengde voorzieningen

De bestemming 'Gemengd - Uit te werken' dient te worden uitgewerkt naar de bestemming Gemengd-2 aan de zijde Valuasstraat/Noord Buitensingel en Gemengd-3 aan de zijde Mgr. Nolensplein/Parkstraat. Voor de functies die daarbinnen mogelijk zijn, wordt verwezen naar de beschrijving van de desbetreffende bestemmingen.

- Maatschappelijk

Binnen Blok Van Gendt is een maatschappelijke functie in de vorm van religie toegestaan, vanwege de aanwezigheid van de huidige moskee. Hierdoor ontstaat tevens de mogelijkheid de moskee binnen deze bestemming binnen Blok Van Gendt te verplaatsen.

- Overige functies

Naast de hiervoor vermelde functies zijn binnen de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' ook overige functies toegestaan, zoals wegen en paden, groen- en parkeervoorzieningen.

Binnen blok Van Gendt is de mogelijkheid opgenomen voor een parkeergarage. In paragraaf 5.4 is nader ingegaan op het toestaan van parkeergarages.

5.3.6 Maatschappelijk (M)

De bestemming 'Maatschappelijk' is van toepassing op het gebied ter plaatse van het stadskantoor. Omdat de gewenste ontwikkeling van het gebied nog niet concreet genoeg is, blijft de bestaande bestemming gehandhaafd.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn de volgende functies mogelijk:

- Maatschappelijk
Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is uitsluitend het bestaande stadskantoor toegestaan.
- Overige functies
Naast de hiervoor vermelde functies zijn binnen de bestemming 'Maatschappelijk' ook overige functies toegestaan, zoals wegen en paden, groen- en parkeervoorzieningen.

5.3.7 Recreatie (R)

De bestemming 'Recreatie' is van toepassing op het gebied langs de Maas. Deze zone maakt deel uit van het project Maascorridor. Men is bezig met een herinrichtingsplan, waarin de inrichting en het gebruik van deze zone is vastgelegd.

Binnen de bestemming 'Recreatie' zijn de volgende functies mogelijk:

- Dagrecreatie
Binnen de bestemming 'Recreatie' is het uitoefenen van activiteiten gericht op dagrecreatie toegestaan. Een voorbeeld is een stadsstrand met bijbehorende voorzieningen. Kleine gebouwtjes ten behoeve van deze functie zijn toegestaan. Te denken valt aan toiletgebouwtjes, kleedruimten, gebouwtjes ten behoeve van opslag en dergelijke. Verblijfsrecreatie in de vorm van een camping, trekkershutten en dergelijke is niet gewenst. Wel kunnen evenementen plaatsvinden.
- Horeca
Ondergeschikte horeca ten behoeve van de verblijfs- en dagrecreatie is toegestaan. Te denken valt aan bijvoorbeeld een strandtentje dat er alleen 's zomers staat of een keet waar men ijs verkoopt. Dit mag geen permanente horeca zijn. Horeca is niet als zelfstandige functie toegestaan.
- Overige functies
Naast de hiervoor vermelde functies zijn binnen de bestemming 'Recreatie' ook overige functies toegestaan, zoals groenvoorzieningen (bijvoorbeeld struinnatuur), wegen en paden, waterlopen, waterpartijen en waterbergingen. Parkeervoorzieningen zijn in principe niet toegestaan.

5.3.8 Verkeer (V)

De bestemming 'Verkeer' is van toepassing op de hoofdwegen in het noordelijk deel van Q4, te weten de route St. Urbanusweg, Puteanusstraat, Mgr. Nolensplein, Parkstraat. Deze route is bedoeld voor wijkgebonden en centrumgerelateerd verkeer. Uitgangspunt is een globale en ruime verkeersbestemming.

Hierdoor is herstructurering van wegen in de toekomst mogelijk, zonder het bestemmingsplan aan te passen. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn de volgende functies mogelijk:

- Verkeer
Qua verkeersfuncties zijn wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie toegestaan. Ook voet- en rijwielpaden en parkeervoorzieningen zijn binnen deze bestemming mogelijk.
- Overige functies
Naast de hiervoor vermelde functies zijn binnen de bestemming 'Verkeer' ook overige functies toegestaan, zoals groenvoorzieningen (waaronder bermen en beplanting), straatmeubilair, voorzieningen van algemeen nut, kunstwerken en waterlopen, waterpartijen en waterbergingen.
Onder een deel van de Puteanusstraat wordt de mogelijkheid opgenomen voor een parkeergarage. In paragraaf 5.4 is nader ingegaan op het toestaan van parkeergarages.

5.3.9 Verkeer - Verblijf (V-V)

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' is van toepassing op de overige wegen binnen Q4. Deze wegen zijn bedoeld voor een beperkte hoeveelheid bestemmingsverkeer en hebben hoofdzakelijk een verblijfsfunctie. Uitgangspunt is een globale en ruime bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Hierdoor is herstructurering van wegen in de toekomst mogelijk, zonder het bestemmingsplan aan te passen. Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' zijn de volgende functies mogelijk:

- Verkeer
Qua verkeersfuncties zijn wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie toegestaan. Ook voet- en rijwielpaden en parkeervoorzieningen zijn binnen deze bestemming mogelijk.
Ter plaatse van het Mgr. Nolensplein is een parkeergarage toegestaan. Hiermee is de bestaande parkeergarage positief bestemd.
- Overige functies
Naast de hiervoor vermelde functies zijn binnen de bestemming 'Verkeer' ook overige functies toegestaan, zoals groenvoorzieningen (waaronder bermen en beplanting), straatmeubilair, voorzieningen van algemeen nut, kunstwerken en waterlopen, waterpartijen en waterbergingen. Binnen de bestemming kunnen tevens evenementen plaatsvinden.
Onder sommige wegen is de mogelijkheid opgenomen voor een parkeergarage. In paragraaf 5.4 is nader ingegaan op het toestaan van parkeergarages.

5.3.10 Waterkering (WK)

De bestemming 'Waterkering' is van toepassing op de waterkering langs de Maas. Binnen deze bestemming wordt voorzien in het behoud, het herstel en de ontwikkeling van waterhuishoudkundige doeleinden gericht op het keren van water in de vorm van onder andere dijken en het dijklichamen, kades, kademuren en bijbehorende voorzieningen. Voor zijn binnen deze bestemming groenvoorzieningen en extensief recreatief medegebruik mogelijk.

5.3.11 Wonen (W)

De bestemming 'Wonen' is van toepassing op het grootste deel van Blok Keldermans, het noordelijk deel van Blok Pasqualini en het centrale deel van Blok 't Schriksel.

In het noorden van Q4 betreft het bestaande woongebouwen, ter plaatse van het huidige stadskantoor gaat het om nieuwe woonbebouwing.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de volgende functies mogelijk:

- Wonen
Wonen is overal binnen de bestemming toegestaan, zowel op de begane grond als op de verdieping(en). Zowel gestapelde als grondgebonden woningen zijn mogelijk.
- Aan huis gebonden beroepen en bedrijven
Aan huis gebonden beroepen en bedrijven zijn onder voorwaarden toegestaan. In paragraaf 5.4 is hier nader op in gegaan. De voorwaarden zijn ontleend aan het 'Handboek opstellen bestemmingsplannen Gemeente Venlo 2007'.
- Cultuur
Binnen de bestemming 'Wonen' zijn culturele en creatieve functies op zichzelf niet toegestaan. Ateliers die voldoen aan de voorwaarden voor aan huis gebonden beroepen of bedrijven (zie paragraaf 5.4) zijn binnen deze bestemming wel mogelijk.
- Tuinen en erven
In bepaalde gevallen, bijvoorbeeld bij open binnenterreinen, is een aanduiding 'open binnenruimte' opgenomen, om de openheid van dit soort gebieden te waarborgen.
- Overige functies
Naast de hiervoor vermelde functies zijn binnen de bestemming 'Wonen' ook overige functies toegestaan, zoals wegen en paden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Ruimtelijke aspecten

Ter plaatse van de aanduiding 'open binnenruimte' dient een ruimte van minimaal 750 m² vrij te blijven van bebouwing. Er is een vrijstelling opgenomen ten behoeve van bebouwing in één laag. Deze bebouwing mag dan uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van parkeren.

5.3.12 Gebieden met een wijzigingsbevoegdheid

Op de plankaart zijn drie gebieden met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid 1 is opgenomen ter plaatse van het Mgr. Nolsplein. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om aan één zijde van het plein bebouwing te realiseren. Het doel van een dergelijke bebouwingswand is om de verblijfsfunctie van het plein te versterken en het plein wat intiemer te maken.

De wijzigingsbevoegdheid ligt over het gehele plein, zodat er sprake is van flexibiliteit voor wat betreft de situering van de bouwmassa. In de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden opgenomen voor de nieuwe bebouwingswand.

Zo mag maar 40% van het plein worden bebouwd, zijn er voorwaarden gesteld aan de diepte van het gebouw en is de maximale hoogte vastgelegd op 20 meter.

Qua functie sluit de bebouwing aan op de overige wanden van het Mgr. Nolensplein: 'Gemengd-3'.

5.4 Uitgelicht

In deze paragraaf wordt een aantal onderwerpen toegelicht, omdat hiervoor in het bestemmingsplan een nadere uitwerking of specifieke regeling is opgenomen.

5.4.1 Woningbouwprogramma

Het geraamde programma voor Q4 is weergegeven in onderstaande tabel:

Programma	Aantal
Stadswoningen koop	146 stuks
Appartementen huur	150 stuks
Appartementen koop	279 stuks
Wonen/commercieel nog nader te definiëren	5.000 tot 8.000 m ² bvo
Commercieel	3.175 m ² bvo
Andere Voorzieningen	6.000 tot 9.000 m ² bvo

Bij het bovenstaande programma is een aantal opmerkingen te maken.

Vermindering van het in het WOP geraamde programma van 12.000 m² 'andere voorzieningen' is voortgekomen uit nadere studies naar culturele dragers in het gebied. Het haalbaarheidsonderzoek naar Made in Venlo en het onderzoek naar herbestemming van de monumentale Jacobskapel met aangrenzende vleugel aan het Hellschriksel leidt tot een bijstelling naar beneden van het aantal m² bvo voor 'andere voorzieningen' zoals opgenomen in het WOP naar 6.000 tot 9.000 m² bvo. Het nog nader te definiëren aantal m² bvo voor wonen/commercieel bedraagt hierdoor respectievelijk 5.000 tot 8.000 m² bvo.

Ontwikkelingen in de Bergstraat hebben invloed op het opbrengsteniveau. Minder woningbouw in dit blok betekent meer sociale huurwoningen buiten het blok. Dit gaat ten koste van programma koopwoningen. Vooralsnog wordt getracht de financiële gevolgen op te vangen binnen het budget voor de middenblokken.

5.4.2 Aan huis gebonden beroepen/bedrijven

Binnen de woonfunctie zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven onder voorwaarden toegestaan. Hierbij is aangesloten bij de voorwaarden, zoals opgenomen in de 'Beleidslijn vrijstelling woongebieden 2007'. Het gaat om de volgende voorwaarden:

- De woonfunctie dient overwegend behouden te blijven.

- De beroeps- en/of bedrijfsvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen, met een maximum van 50 m².
- De beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten dienen hoofdzakelijk door de bewoner(s) van het hoofdgebouw zelf te worden uitgeoefend.
- De beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten mogen geen hoger bronvermogen hebben dan 50 dB(A)/m² etmaalwaarde.
- De woning en de bij de woning behorende bijgebouwen moeten aan het Bouwbesluit c.q. de Bouwverordening blijven voldoen.
- De beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten mogen geen parkeeroverlast voor de directe (woon)omgeving veroorzaken of hierdoor mogen geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn.
- Er mag geen (overig) gevaar, schade, hinder of overlast voor de (woon)omgeving ontstaan.
- Er mag geen detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- Er mogen geen horeca-activiteiten worden uitgeoefend.
- Er mag/mogen geen prostitutiebedrijf, seksinrichting of aanverwante activiteiten op erotisch en/of pornografisch gebied worden uitgeoefend.

5.4.3 Detailhandel

Q4 maakt onderdeel uit van het winkelcentrum van Venlo. Uit de veldinventarisatie is naar voren gekomen dat het bestaande aantal detailhandelsvestigingen groter is dan is toegestaan in de vigerende bestemmingsplannen. Dit komt onder andere door verleende vrijstellingen. In voorliggend bestemmingsplan zijn alle detailhandelsvestigingen conform de huidige situatie overgenomen. Bovendien is er ook een mogelijkheid opgenomen om nog nieuwe vestigingen toe te voegen in de daartoe aangewezen gebieden. Als uitgangspunt daarvoor gelden het WOP en WOP+.

5.4.4 Horeca

In het 'Handboek opstellen bestemmingsplannen Gemeente Venlo 2007' wordt uitgegaan van 5 horecacategorieën. Deze categorisering wordt ook aangehouden voor het bestemmingsplan Q4.

Horeca, categorie 1:

Een horecabedrijf dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden 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, fast-food 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, nachtcafé en een zalencentrum (met nachtvergunning).

Horeca, categorie 5:

Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder wordt begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

5.4.5 Bedrijvigheid

Het Q4-gebied is een gebied waarbinnen een menging van diverse functies aanwezig is. Binnen voorliggend bestemmingsplan wordt ook bedrijvigheid toegestaan. In het kader van de aan te houden afstanden tussen bedrijven en hindergevoelige functies is hiertoe een regeling in de voorschriften opgenomen. In de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering is een drietal milieucategorieën opgenomen. Deze indeling bestaat uit de milieucategorieën A, B en C. die de volgende betekenis hebben:

Categorie A

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen -in gebieden met functiemenging- kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C

De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeeraantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Gezien het karakter van het plangebied en de reeds aanwezige en gewenste bedrijven is gekozen voor categorie A en B. De Lijst van Bedrijven behorende bij de voorschriften is hierop aangepast.

5.4.6 Parkeren

Parkeergarages

Uitgangspunt voor alle nieuwe ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan Q4 is dat vrijwel overal parkeergarages mogelijk worden gemaakt. Om die reden is op de plankaart waar nieuwe ontwikkelingen worden verwacht een aanduiding voor een parkeergarage opgenomen. De parkeergarage ter plaatse van blok Van Gendt zal bij de nadere uitwerking van het gebied verder worden uitgewerkt.

Naast de parkeergarage in blok Van Gendt is ter plaatse van het blok Aan de Stadsmuur en in een gedeelte van het blok Lichtenberg ook een parkeergarage gepland, die op de plankaart ruim is begrensd. In de voorschriften is hieraan een maximale oppervlakte gekoppeld. Deze parkeergarage zal in maximaal 2 lagen worden gerealiseerd. De parkeergarage Aan de Stadsmuur en in blok Lichtenberg is bedoeld voor (toekomstige) bewoners in het gebied.

Of er ook daadwerkelijk parkeergarages komen, is uiteraard van allerlei factoren afhankelijk. Uitgangspunt is dat in ieder geval alle planologische en milieutechnische aspecten, zoals omschreven in hoofdstuk 4, zijn onderzocht.

Parkeeronderzoek

De gemeente Venlo heeft BRO laten onderzoeken wat de toekomstige parkeerbehoefte is van Q4 (het noordelijk deel van het centrum) (rapport 6 maart 2007). Dit geeft enerzijds inzicht in het aantal te bouwen parkeergarages, maar ook in de mogelijke problematische effecten van deze parkeerbehoefte.

Resultaten parkeertelling

Uit een parkeertelling (april 2006) blijkt dat de bestaande parkeersituatie globaal in evenwicht is. In het centrum en de omliggende overloopgebieden zijn in principe voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Wel is er sprake van enerzijds een verdelingsprobleem en anderzijds een piekprobleem. Het verdelingsprobleem uit zich in een hoge parkeerdruk in bepaalde straten, terwijl in de directe nabijheid (zoals in de parkeergarages) nog restcapaciteit aanwezig is. Het piekprobleem is te zien aan een erg hoge piek op bepaalde momenten en dagen (zaterdagmiddag).

Toekomstige parkeerbehoefte

In het onderzoek is een dynamische parkeerbalans opgesteld, om de toekomstige parkeerbehoefte te berekenen. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan ongeveer 3.250 parkeerplaatsen op het piekmoment op zaterdag. Gezien de beschikbare capaciteit ontstaat een tekort van ongeveer 1.200 parkeerplaatsen. Van dit tekort maken 550 gereserveerde parkeerplaatsen voor het Holland Casino onderdeel uit. Dit is nu niet meer aan de orde, aangezien de realisatie van het Holland Casino niet door gaat. Daarnaast moet er gezocht worden naar de opvang van minimaal 350 auto's.

Verdere ontwikkeling

De locatie van de nieuwe parkeerplaatsen is erg belangrijk voor het functioneren van de parkeervoorzieningen in de binnenstad.

Wanneer dit niet goed is, zal de parkeerdruk op andere plekken, waar dit soms niet gewenst is, toenemen. Daarnaast blijkt dat veel bezoekers bij voorkeur op straat parkeren en niet in de garages. Dit betekent dat:

- de parkeergarages makkelijk te bereiken zijn vanaf de doorgaande wegen;
- de parkeergarages goed vindbaar zijn door middel van parkeer-verwijssysteem met aanduiding van de restcapaciteit;
- de parkeergarages goed vindbaar, toegankelijk en op korte afstand zijn vanuit de (winkel)functies in de binnenstad;
- de inrichting van de parkeergarages aangenaam en (sociaal) veilig is.

5.4.7 Beleidslijn grote rivieren

De Beleidslijn grote rivieren geldt als basis voor de regeling die in voorliggend bestemmingsplan is opgenomen. De Beleidslijn grote rivieren geldt als basis voor de regeling die in voorliggend bestemmingsplan is opgenomen. Het plangebied is gelegen binnen de zones van het artikel 2a gebied en het stroomvoerend rivierbed van de Maas. De zonering van het artikel 2a gebied en het stroomvoerend rivierbed is afgeleid van de Beleidslijn grote rivieren.

Het artikel 2a gebied van de Maas wordt vanuit rivierkundig oogpunt (rivier- en stroombelang) minder van belang geacht. Bescherming van dat belang door middel van een vergunningstelsel is daarmee niet noodzakelijke (Wet beheer rijkswaterstaatswerken, WBR). De artikel 2a gebieden blijven wel onderdeel van het rivierbed.

Het stroomvoerend rivierbed van de Maas betreft de gronden die bij extreem hoge afvoer van de rivier de Maas onder water staan en die een stroomvoerende functie moeten kunnen vervullen.

Bijzondere aandacht verdient het feit dat in de zone tevens de Wet beheer rijkswaterstaatswerken van toepassing is. Dit betekent dat daar voor bouwwerken niet kan worden volstaan met een bouwvergunning, maar dat ook een vergunning in het kader van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken benodigd is. Hiervoor is in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen.

Langs de Maas is een waterkering opgericht. Deze waterkering is, samen met de bijbehorende beschermingszones, opgenomen op de plankaart en in de voorschriften van dit bestemmingsplan.

5.4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Vanuit de gewenste ontwikkeling voor Q4 wordt gekozen voor kleinschaligheid en respect voor historische structuren en herkenningspunten van de historische ontwikkeling. In Q4 worden de historische structuren behouden en waar mogelijk hersteld. Daarbij wordt gericht op het herstellen van het oude stratenpatroon, de bouwblokken met steegjes, het contact met de Maas, het terugbrengen van de loop van de stadsmuur en aandacht voor het historisch karakter van de Lichtenberg, Maasschriksel en Hellschriksel. Deze uitgangspunten zijn meegenomen in het Structuurplan Q4, het WOP en WOP+. Deze beleidsstukken zijn het meest bepalend geweest voor de plankaart van het bestemmingsplan.

Binnen Q4 zijn diverse monumenten, beeldbepalende en beeldondersteunende panden aanwezig. De Jacobskapel op de hoek Hellschriksel-Maasschriksel is aangewezen als rijksmonument. De herenhuizen aan de Parkstraat 31 en 33 zijn aangewezen als gemeentelijke monumenten. Verder is er een aantal beeldbepalende panden aanwezig en een aantal beeldondersteunende panden. Mogelijk worden op korte termijn nog meer monumenten aangewezen.

De monumenten zijn in het bestemmingsplan specifiek aangeduid. Beeldbepalende en beeldondersteunende panden kunnen niet in het bestemmingsplan worden beschermd. Wel kunnen bepaalde stedenbouwkundige aspecten, zoals situering van de rooilijn, diepte van bouwblokken, goot- en nokhoogtes en dakvormen/dakhellingen worden vastgelegd. Met name voor de Lomstraat/Gelderse Poort is dit van belang.

De architectonische verschijningsvorm kan niet door middel van een bestemmingsplan worden gewaarborgd. Hierop zijn de regelingen in het kader van de monumentenzorg van toepassing, indien sprake is van een monument. Verder zijn criteria met betrekking tot de architectonische verschijningsvorm opgenomen in de welstandsnota.

In het bestemmingsplan is een aanduiding 'beeldbepalende bebouwing' opgenomen voor de behoudenswaardige panden aan de Lomstraat/Gelderse Poort. Binnen deze aanduiding zijn specifieke bepalingen van toepassing met betrekking tot de toegestane goot- en nokhoogte.

Archeologie

Het merendeel van Q4 heeft een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. In het kader van de ontwikkelingen binnen Q4 dient inzichtelijk te worden gemaakt of er daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn en hoe hiermee vervolgens dient te worden omgegaan.

Op dit moment vindt archeologisch onderzoek plaats. Omdat nog niet alle resultaten bekend zijn en er derhalve nog geen keuze kan worden gemaakt hoe hiermee om te gaan, is in voorliggend bestemmingsplan een regeling opgenomen die waarborgt dat er weloverwogen wordt omgegaan met archeologie.

Aan de wijzigingsbevoegdheid en uit te werken bestemming gemengd is de voorwaarde verbonden dat rekening dient te worden gehouden met de in het gebied aanwezige archeologische waarden. Voor directe bouwmogelijkheden en ondergronds bouwen (bijvoorbeeld parkeergarages) zijn voorwaarden opgenomen die gekoppeld zijn aan de bouwvergunning.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften, vergezeld van een toelichting. De plankaart en de voorschriften vormen het voor de burgers juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De plankaart (schaal 1:1.000) heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De plankaart is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De voorschriften regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de plankaart en voorschriften.

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

In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de voorschriften uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

De voorschriften van het bestemmingsplan 'Q4' bestaan, conform het Handboek, uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende bepalingen, de bestemmingsbepalingen, de algemene bepalingen en de overgangs- en slotbepalingen aan de orde komen.

6.2 Systematiek van de voorschriften

6.2.1 Inleidende bepalingen

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

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

6.2.2 Bestemmingsbepalingen

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

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwvoorschriften;
- vrijstelling van de bouwvoorschriften;
- specifieke gebruiksvoorschriften;
- vrijstelling van de gebruiksvoorschriften;
- aanlegvoorschriften;
- wijzigingsbevoegdheid.

Verder kunnen ook 'nadere eisen' gesteld worden.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

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

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

Bouwvoorschriften

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

Nadere eisen

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

De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Vrijstelling van de bouwvoorschriften

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

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

Specifieke gebruiksvoorschriften

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

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

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

Aanlegvoorschriften

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

Wijzigingsbevoegdheid

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

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

6.2.3 Algemene bepalingen

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen

Er is een algemene regeling met betrekking tot ondergronds ruimtegebruik opgenomen, waarbij kelderruimten en dergelijke in een bouwlaag onder gebouwen direct mogelijk worden gemaakt. Daar waar bovengronds gebouwd mag worden zijn ook ondergrondse bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat er in verband met daglichttoetreding ondergronds 15 m² extra is toegestaan ten opzichte van bovengronds. Het oppervlakte van ondergrondse bouwwerken telt niet mee bij de bepaling van het aantal m² aan (bij)gebouwen op een perceel. Natuurlijk dient altijd voldaan te worden aan de eisen van het bouwbesluit (lichttoetreding en dergelijke).

In aanvulling hierop zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot parkeergarages.

Voor ondergronds bouwen dat dieper gaat dan één bouwlaag onder de grond, met uitzondering van de parkeergarages dient een afwegingsmoment plaats te vinden (via een binnenplanse vrijstelling). Dit om eventuele negatieve neveneffecten (bijvoorbeeld wat betreft waterstromen en aantasting van archeologische waarden) te voorkomen.

Bestaande afstanden en andere maten

Doordat is gekozen voor een standaardregeling voor de (bebouwde) kommen van alle kernen van de gemeente Venlo, kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de voorschriften. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering.

Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die fysiek bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

Algemene gebruiksbepalingen

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

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

Algemene vrijstellingsbepalingen

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

Specifieke, op de bestemmingen gerichte, vrijstellingen, zijn reeds opgenomen onder de betreffende bestemming.

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

Algemene wijzigingsbepalingen

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen.

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

Algemene procedurebepalingen

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

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

Strafbepaling

Met deze bepaling wordt de overtreding van een bepaling aangemerkt als een overtreding van het bepaalde in artikel 1a, onder 20 van de Wet op de economische delicten.

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

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

6.3 Beschrijving per bestemming

In paragraaf 5.3 is een beschrijving gegeven van de inhoud van de in voorliggend bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen.

6.4 Handhaving

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

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

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

De voorschriften dienen zo geredigeerd te zijn, dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn. Planvoorschriften dienen duidelijke normen te bevatten die niet voor verschillende uitleg vatbaar zijn en tevens actueel en controleerbaar zijn.

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

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

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

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

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

De handhavingprocedures zijn in deze protocollen gestandaardiseerd en geüniformeerd. Door de handhaving standaard in de bestemmingsplancycclus op te nemen, zal de ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied van de gemeente Venlo beter worden gewaarborgd voor de toekomst.

7 UITVOERBAARHEID

Voor Q4 is een grondexploitatieberekening opgesteld op 23 januari 2008. Deze wordt als separate bijlage opgenomen. Hierin is de planning van oplevering van bebouwing en openbare ruimte in Q4 opgenomen. Bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan begin 2009 kan in februari 2009 worden gestart met de bouwwerkzaamheden. Er wordt voorzien in de bouw van circa 130 woningen per jaar.

8 OVERLEG, INSPRAAK EN VASTSTELLING

8.1 Inleiding

Op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dienen gemeentebesturen met diverse personen en instanties (voor)overleg te plegen inzake nieuwe bestemmingsplannen. Ter voldoening van deze bepaling is het voorontwerpbestemmingsplan Q4 naar 14 instanties gestuurd met het verzoek om advies of een reactie te geven op het plan. Op dit verzoek zijn 9 reacties binnen gekomen, welke in de navolgende paragraaf zullen worden besproken.

Verder is het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 13 september 2007 gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid is geboden om reacties in te dienen. Binnen de gestelde termijn zijn 24 reacties binnen gekomen. De binnengekomen reacties zullen in paragraaf 8.3 samengevat worden weergegeven, waarbij ook het standpunt van de gemeente ten aanzien van de reacties zal worden weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld.

Tenslotte heeft op 26 september 2007 een inspraakavond plaatsgevonden in Venlona Partycentrum te Venlo.

Opgemerkt dient te worden dat een groot aantal reacties betrekking heeft op de vestiging van het Holland Casino in blok Van Gendt. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 30 oktober 2007 besloten dat het Holland Casino niet in blok Van Gendt wordt gevestigd. Voor het Holland Casino wordt gezocht naar een locatie elders.

8.2 Overleg

Volgnummer:	1
Instantie:	Waterschapsbedrijf Limburg Unit zuiveringsbedrijf
Datum:	5 september 2007

Samenvatting reactie:

In plangebied zijn geen zuiveringstechnische werken gelegen.

Standpunt gemeente:

De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Volgnummer: 2
Instantie: Waterleiding Maatschappij Limburg (WML)
Datum: 10 september 2007

Samenvatting reactie:

De WML heeft geen op- of aanmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan.

Standpunt gemeente:

De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Volgnummer: 3
Instantie: Essent Netwerk bv
Datum: 13 september 2007

Samenvatting reactie:

In het plan zijn geen transportverbindingen van Essent betrokken.

Standpunt gemeente:

De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Volgnummer: 4
Instantie: Waterschap Peel en Maasvallei
Datum: 25 september 2007

Samenvatting reactie:

Het waterschap vindt de wateraspecten in de waterparagraaf te summiert uitgewerkt, wat niet overeenkomt met de ambitie en visie zoals omschreven in het structuurplan Q4. De visie met betrekking tot hergebruik, afkoppelen en infiltreren moet in deze paragraaf worden uitgewerkt. Verder dienen de waterkeringen correct op de plankaart te worden weergegeven, met de daarbij behorende beschermingszones.

Standpunt gemeente:

De waterparagraaf is aangepast en de waterkeringen met hun beschermingszones zijn opgenomen op de plankaart en in de voorschriften.

Volgnummer: 5
Instantie: Essent Netwerk bv, Regio Limburg
Datum: 26 september 2007

Samenvatting reactie:

Bij de uitwerking van het plan moet rekening worden gehouden met de aanwezige infrastructuur. Bij de uitwerking moet worden voorzien in kabel- en leidingstroken aan bebouwde zijden van wegen. Verder zijn er geen op- of aanmerkingen.

Standpunt gemeente:

De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Volgnummer: 6
Instantie: Stichting Milieufederatie Limburg
Datum: 27 september 2007

Samenvatting reactie:

De stichting verzoekt te onderzoeken of het mogelijk is de Rijnbeek weer zichtbaar te maken.

Standpunt gemeente:

Onderzoek naar het zichtbaar maken van de Rijnbeek is voor dit bestemmingsplan op dit moment te gedetailleerd. Onderzoek hierna zal plaatsvinden bij de daadwerkelijke uitwerking c.q. inrichting van het openbaar gebied.

Volgnummer: 7
Instantie: Kamer van Koophandel Limburg Noord
Datum: 30 oktober 2007

Samenvatting reactie:

De Kamer van Koophandel is geen voorstander vestiging van winkels die thuishoren in het kernwinkelgebied. Alleen het toelaten van winkels in creatieve sector wordt geadviseerd. Verder wenst zij horeca niet uit te sluiten, aangezien deze bijdraagt aan de leefbaarheid van het gebied. Verder wordt geadviseerd een uitsterfregeling toe te passen voor detailhandel. Gevraagd wordt om de mogelijkheid van een noordelijke toegang tot de parkeergarage onder de Maasboulevard te onderzoeken. Verder is de Kamer van Koophandel voorstander van een tweede ontsluiting voor parkeergarage Nolensplein en een nieuwe parkeergarage aan de noordzijde van het Nolensplein.

Standpunt gemeente:

Ten aanzien van detailhandel kan er, juridisch gezien, geen onderscheid worden gemaakt in branchesoorten, zoals winkels in de creatieve sector. Vanwege het hinderaspect wordt horeca beperkt toegestaan. In de bestemming Gemengd-2 komt de geadviseerde uitsterfconstructie al voor. Onderzoek naar een noordelijke toegang van parkeergarage Maasboulevard en een tweede ontsluiting van parkeergarage Nolensplein zal plaatsvinden bij de uitwerking van het plan.

Volgnummer: 8
Instantie: Stichting VAC Wonen
Datum: 30 oktober 2007

Samenvatting reactie:

- 1 In de toelichting wordt gesteld dat Q4 georiënteerd wordt naar de Maas. Dit is vreemd gezien de geprojecteerde bouwblokken aan de Maas waar het stratenpatroon richting de Maas loopt.

- 2 Hoe wil de gemeente de veiligheid in Q4 waarborgen als de Raad van State koffieshops in het buitengebied verbiedt en de subsidie voor project Hektor over een paar jaar stopt?
- 3 Een plint van 4 meter aan Maaskade is niet in voorschriften geregeld.
- 4 In de toelichting staat dat uit de bouw van het Holland Casino eventueel een compensatie wordt gehaald voor een lager bouwprogramma. Indien het Holland Casino niet doorgaat worden de koop panden onevenredig duur en zal de ontwikkeling kunnen stagneren.
- 5 Uit het parkeerbeleid, zoals omschreven in de toelichting kan worden opgemaakt dat in de planvorming is voorzien in te weinig parkeerplaatsen. Gevraagd wordt of de binnenpleinen hierdoor uiteindelijk grote parkeerplaatsen worden.
- 6 Gevraagd wordt naar de mogelijkheid van een extra nadere eis in de voorschriften, waarbij advies gevraagd wordt aan VAC.

Standpunt gemeente:

- Ad 1 Conform het WijkOntwikkelingsPlan (WOP) wordt ter plaatse voorzien in losse elementen, die als doel hebben een relatie te leggen tussen stad en water (tussen de gebouwen door) en een soort van poortfunctie (gebiedsmarkering) hebben voor het gebied. Deze voorstelling is inderdaad niet terug te vinden in de uitwerkingsregels bij het bestemmingsplan. Deze zijn nu ruim te interpreteren. Dit is aangepast.
- Ad 2 Het bestemmingsplan is uitsluitend een instrument om ruimtelijk relevante zaken te regelen. Het waarborgen van veiligheid kan dus niet in het kader van dit bestemmingsplan geregeld worden.
- Ad 3 Dat de plint een hoogte van circa 4 meter dient te krijgen, is te gedetailleerd om in een bestemmingsplan te regelen. Dit komt aan de orde bij de bouwvergunning.
- Ad 4 Wanneer het Holland Casino zou worden gebouwd, zou dit een lager bouwprogramma betekenen. Dit zou vervolgens hogere kosten met zich meebrengen en zou de ontwikkeling kunnen stagneren. Met het niet doorgaan van de ontwikkeling van het Holland Casino zal hiervan geen sprake zijn.
- Ad 5 De exacte invulling van Q4 is nog niet bekend. Derhalve kan nog niet worden aangegeven of er parkeerplaatsen op de binnenterreinen komen.
- Ad 6 Er is binnen de juridische procedures mogelijkheid tot inspraak. Geen reden wordt gezien een nadere eis toe te voegen.

Volgnummer: 9
Instantie: PCGP (provincie)
Datum: 21 december 2007 (concept)

Samenvatting reactie:

- 1 De op te stellen PlanMER dient als integraal onderdeel in het plan te worden opgenomen en eventuele consequenties uit de PlanMER dienen te worden verwerkt in het plan (**).

- 2 De resultaten van archeologische onderzoeken dienen te worden verwerkt in het bestemmingsplan. Indien uit praktisch oogpunt het niet mogelijk is archeologisch onderzoek af te ronden voor de vaststelling van het plan, dan zullen hierover bepalingen in de voorschriften moeten worden opgenomen (**).
- 3 Er is nog geen definitief wateradvies bij het plan, wat dus nog tot aanpassingen kan leiden. De waterparagraaf dient nog aangepast te worden (**).
- 4 Bij het plan ontbreekt nog een onderzoek naar externe veiligheid. Eventuele consequenties van het onderzoek zullen in het plan moeten worden verwerkt (**).
- 5 In de toelichting wordt op het aspect bodemkwaliteit te summier in gegaan. Voor de gronden met een gewijzigde bestemming en voor de gronden waarop de bestemming nog niet is gerealiseerd dient door middel van bodemonderzoek te worden aangetoond dat de gronden geschikt zijn voor de gewenste bestemming. Indien door verontreinigingen sprake is van gebruiksbepalingen, dan dient dit te worden geregeld in de voorschriften (**).
- 6 In de voorschriften dient voor de wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden onder artikel 19.1.e lid 1 de voorwaarde te worden verbonden dat uit bodemonderzoek moet zijn gebleken dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Verder zijn in de bestemmingen Centrum, Verkeer en Verkeer en Verblijf gebruiksvormen vrij uitwisselbaar toegestaan met een voor bodem gevoelige bestemming, zoals groen- en speelvoorzieningen. Voor het omzetten van een bestaand gebruik naar deze gevoelige gebruiksvormen mag enkel mogelijk zijn nadat vrijstelling is verleend en onder de voorwaarden dat uit onderzoek moet zijn gebleken dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.
- 7 Bij het plan ontbreekt nog een onderzoek naar geluidshinder. Eventuele consequenties van het onderzoek zullen in het plan moeten worden verwerkt (**).

Standpunt gemeente:

De gevraagde onderzoeken zijn of zullen worden verricht en het plan is of zal op bovengenoemde onderdelen worden aangepast.

8.3 Inspraak

Volgnummer: 1
Naam: F. Rombouts, Bergstraat 19, 5911 GW Venlo
Datum: 3 oktober 2007

Samenvatting reactie:

Inspreker wil blijven wonen op het adres Bergstraat 19 en wenst zijn woning te laten inpassen in nieuwbouw. Hiervoor wordt gevraagd de minimale bouwhoogte op plankkaart terugbrengen, zodat woning kan blijven staan.

Standpunt gemeente:

Door de wijze van bestemmen, is de betreffende woning qua hoogte onder het overgangsrecht komen te vallen. In het kader van de herontwikkeling wordt de betreffende locatie nader bezien. Dit zal altijd in goed overleg gebeuren.

Volgnummer: 2
Naam: R. de Brouwer namens Cafe de Gouden Arend,
Mgr. Nolensplein 62, 5911 GG Venlo
Datum: 12 oktober 2007

Samenvatting reactie:

- 1 Inspreker heeft geen bezwaar tegen vestiging van Holland Casino, maar zou gezien de bestaande verkeersoverlast op de Goltziusstraat geen parkeergarage onder het blok Van Gendt situeren. In verleden is al toegezegd dat de Goltziusstraat ontlast zou worden.
- 2 Inspreker maakt enkele opmerkingen over de PlanMER en de startnotitie m.e.r.
Op pagina 25 van de Plan MER staat volgens hem een afbeeldingsfout, te weten ontvangerspunt 03_B+A ter hoogte van Mgr. Nolensplein 62.
Inspreker vindt de tekst voor het reconstructievoorstel voor route Grotziusstraat/Nolensplein/Maaskade niet kloppen. Voorgesteld wordt de verkeerslichten te verwijderen en rotondes aan te leggen. Hierdoor zou geen sprake meer zijn van stoppen en optrekken, wat ook met rotondes nog wel het geval zal zijn.
Inspreker maakt bezwaar tegen 'dedicated' parkeerplaatsen voor het casino en vindt het vreemd dat voor het casino een artikel 19 WRO-procedure zal worden gevolgd, terwijl de parkeergarage in het bestemmingsplan wordt geregeld.
- 3 Inspreker geeft aan bezwaar te hebben tegen bebouwing op Nolensplein en in geval van vervulling van de wijzigingsbevoegdheid te gaan procederen tot aan de Raad van State.

Standpunt gemeente:

- Ad 1 De verkeerssituatie op de Goltziusstraat kan niet worden beoordeeld in het kader van het bestemmingsplan. Op een ander niveau wordt hiernaar gekeken. Nu Holland Casino niet wordt gevestigd in Q4 zal er sprake zijn van een gewijzigde toekomstige verkeerssituatie dan waarmee tot nu toe rekening is gehouden. Maatregelen ter bevordering van de verkeersdoorstroming en -veiligheid zijn momenteel nog in studie.
- Ad 2 De procedure voor de MER met betrekking tot het Holland Casino is afgebroken vanwege het niet doorgaan van de vestiging van het Holland Casino. Derhalve wordt niet nader ingegaan op deze reactie.
- Ad 3 Het is niet duidelijk wat de bezwaren tegen bebouwing van het Nolensplein zijn. Derhalve kan hierop niet worden ingegaan.

Volgnummer: 3
Naam: M. Bruls en A. van Remortel, Goltziusstraat 40,
5911 AW Venlo
Datum: 19 oktober 2007

Samenvatting reactie:

- 1 Inspreker geeft voorbeelden van verschillende personen, die allen ook verschillende belangen hebben. Deze belangen moeten worden afgewogen. Welk belang heeft de gemeente met vestiging van Holland Casino.
- 2 Inspreker wil aandacht voor de verkeersoverlast in de Goltziusstraat.
- 3 Inspreker heeft bezwaar tegen de komst van het Holland Casino.
- 4 Inspreker stelt wederom een parkeergarage onder het Julianapark voor.
- 5 Inspreker adviseert een goede visie te ontwikkelen voor de ontwikkeling in Venlo.

Standpunt gemeente:

De verkeerssituatie op de Goltziusstraat kan niet worden beoordeeld in het kader van het bestemmingsplan. Op een ander niveau wordt hiernaar gekeken. Nu Holland Casino niet wordt gevestigd in Q4 zal er sprake zijn van een gewijzigde toekomstige verkeerssituatie dan waarmee tot nu toe rekening is gehouden. Maatregelen ter bevordering van de verkeersdoorstroming en -veiligheid zijn momenteel nog in studie.

Volgnummer: 4
Naam: Makelaar Schreinemachers, Wilhelminapark 15,
5911 EC Venlo
Datum: 22 oktober 2007

Samenvatting reactie:

Bezwaar wordt gemaakt tegen de vestiging van het Holland Casino. Verkeerstechnisch en economisch is dit volgens inspreker onverstandig (overlast) en te grootschalig.

Standpunt gemeente:

Nu Holland Casino niet wordt gevestigd in Q4 zal er sprake zijn van een gewijzigde toekomstige verkeerssituatie dan waarmee tot nu toe rekening is gehouden. Maatregelen ter bevordering van de verkeersdoorstroming en -veiligheid zijn momenteel nog in studie.

Volgnummer: 5
Naam: M. en T. Hillebrandt, Parkstraat 6,
5911 EM Venlo
Datum: 22 oktober 2007

Samenvatting reactie:

Bezwaar wordt gemaakt tegen de vestiging van het Holland Casino. Inspreker maken bezwaar tegen de geplande ingang van de parkeergarage in de Parkstraat. Parkstraat is een drukke straat en een ingang is ook een te grote milieubelasting. Er zal sprake zijn van een toename van verkeersoverlast en overlast van geluid, stank en fijnstof. Wonen wordt dan vrijwel onmogelijk.

Standpunt gemeente:

Nu Holland Casino niet wordt gevestigd in Q4 zal er sprake zijn van een gewijzigde toekomstige verkeerssituatie dan waarmee tot nu toe rekening is gehouden. Maatregelen ter bevordering van de verkeersdoorstroming en -veiligheid zijn momenteel nog in studie.

Volgnummer: 6
Naam: Imke Hillebrandt, Parkstraat 6, 5911 EM Venlo
Datum: 22 oktober 2007

Samenvatting reactie:

Inspreker heeft bezwaar tegen de vestiging van het Holland Casino om de volgende redenen: Holland Casino is nabij het Valuascollege. Inspreker heeft bezwaar tegen de parkeergarage en verwacht milieu- en geluidsoverlast en gezondheidsklachten. Verder zal de verkeersveiligheid in het geding zijn, zal er minder ruimte voor cultuur zijn en minder rust. Inspreker vindt dat meer rekening houden moet worden met de burgers en bewoners.

Standpunt gemeente:

Nu Holland Casino niet wordt gevestigd in Q4 zal er sprake zijn van een gewijzigde toekomstige verkeerssituatie dan waarmee tot nu toe rekening is gehouden. Maatregelen ter bevordering van de verkeersdoorstroming en -veiligheid zijn momenteel nog in studie.

Volgnummer: 7
Naam: Boekel De Neree advocaten, namens Achmea
Dutch Residentiaal fund, Postbus 75510,
1070 AM Amsterdam
Datum: 22 oktober 2007

Samenvatting reactie:

Bezwaar wordt gemaakt tegen nieuwbouw Steenen Bolwerck. Door de bouw zal er verslechtering van het vrije uitzicht vanaf Slienbergh plaatsvinden. Daardoor beperking van het woongenot en wellicht sprake van waardevermindering van aanwezig vastgoed. Verwezen wordt naar het rapport van Amer adviseurs d.d. 20 november 2006. Daarin worden ook alternatieven beschreven.

Volgens inspreker zal de poortfunctie door de nieuwbouw geen vorm krijgen. Er zal geen sprake zijn van versterking van de band binnenstad en maas. Het bestemmingsplan gaat verder dan het wijkontwikkelingsplan. Er zal een grote bebouwingsstrook met hoogte van maximaal 30 meter mogelijk worden. Het risico bestaat dat een ontwikkelaar de maximale ruimte wil benutten. Inspreker vindt de criteria te vaag.

Standpunt gemeente:

Conform het WijkOntwikkelingsPlan (WOP) wordt ter plaatse voorzien in losse elementen, die als doel hebben een relatie te leggen tussen stad en water (tussen de gebouwen door) en een soort van poortfunctie (gebiedsmarkering) hebben voor het gebied.

Deze voorstelling is inderdaad niet terug te vinden in de uitwerkingsregels bij het bestemmingsplan. Deze zijn nu ruim te interpreteren. Dit is aangepast.

Voor schade als gevolg van (de bepalingen van) het bestemmingsplan die onevenredig is en niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven, biedt artikel 49 e.v. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de mogelijkheid om bij Burgemeester en Wethouders een verzoek tot vergoeding van die schade in te dienen.

Volgnummer: 8

Naam: J.C. Vigne-Boers, Maaskade 68,
5911 EZ Venlo

Datum: 22 oktober 2007

Samenvatting reactie:

Inspreker heeft bezwaar tegen de vestiging van het Holland Casino.

Standpunt gemeente:

Nu Holland Casino niet wordt gevestigd in Q4 zullen ook de bezwaren tegen het casino niet meer van toepassing zijn.

Volgnummer: 9

Naam: G. Wieringa, Maaskade 66, 5911 EZ Venlo

Datum: 22 oktober 2007

Samenvatting reactie:

Inspreker heeft bezwaar tegen de vestiging van het Holland Casino vanwege de daardoor toenemende verkeersstroom met bijbehorende overlast. Het Valuascollege ligt daarbij op korte afstand van het casino en het plan is van veel te grote omvang voor de binnenstad van Venlo.

Standpunt gemeente:

Nu Holland Casino niet wordt gevestigd in Q4 zullen ook de bezwaren tegen het casino niet meer van toepassing zijn.

Volgnummer: 10
Naam: BV de 2 gebr. Van Venlo, Mgr. Nolensplein 5,
Venlo
Datum: 22 oktober 2007

Samenvatting reactie:

- 1 Als gevolg van de plannen verdwijnen er publieke parkeerplaatsen. Hoe wordt dit opgevangen c.q. gecompenseerd?
- 2 Door eventuele bebouwing op het Nolensplein zullen in- en uitgangen wijzigen. Hierover zijn in het verleden echter afspraken gemaakt.
- 3 Het Holland Casino krijgt 300 parkeerplaatsen. Zijn deze openbaar en wie betaalt deze parkeerplaatsen?
- 4 Het wegnemen van parkeerplaatsen levert problemen op voor andere bedrijven.
- 5 Inspreker vraagt of hun bedrijf ook recht krijgt op 'eigen' parkeerplaatsen.
- 6 Hoe wordt aan- en afvoer van verkeer verder afgehandeld.

Insprekers zijn niet tegen de komst van het Holland Casino, maar er dient wel rekening gehouden te worden met belangen van bedrijven en bereikbaarheid in de binnenstad.

Standpunt gemeente:

Het is onduidelijk welke parkeerplaatsen worden bedoeld. Met de mogelijkheid tot de bouw van parkeerkelders worden juist meer parkeerplaatsen gerealiseerd.

Bebouwing van het Nolensplein wordt op dit moment nader onderzocht. Reeds gemaakte afspraken worden hierin meegenomen.

Ten behoeve van de verkeersafwikkeling wordt een verkeersplan opgesteld. Directe ruimtelijke consequenties worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Nu Holland Casino niet wordt gevestigd in Q4 zal er ook geen sprake meer zijn van 'eigen' parkeerplaatsen.

Volgnummer: 11
Naam: P. Duijf, Parkstraat 1, 5911 EM Venlo
Datum: 21 oktober 2007

Samenvatting reactie:

Inspreker heeft bezwaar tegen de vestiging van het Holland Casino.

Het is te grootschalig, veroorzaakt verkeer- en lawaaioverlast dag en nacht en verkeersoverlast op Goltziusstraat. Een casino in de woonomgeving brengt geluidsoverlast met zich mee, alsmede overlast uitlaatgassen. Verder ligt het Valuascollege heel dichtbij.

Standpunt gemeente:

Nu Holland Casino niet wordt gevestigd in Q4 zullen ook de bezwaren tegen het casino niet meer van toepassing zijn.

Volgnummer: 12
Naam: L. Wijnen, Aan de Rijn 3, 6701 PB Wageningen
Datum: 24 oktober 2007

Samenvatting reactie:

- 1 Stedenbouwkundige invulling doet onvoldoende recht aan de historische waarden en het historische erfgoed in het plangebied.
- 2 De bestemmingsverandering langs de Maas maakt een grote bouwmassa mogelijk en heeft een nadelige invloed op het woon- en leefgenot van bewoners van bestaande panden aan de Maaskade. Dit kan een waardevermindering van de panden met zich meebrengen.

Standpunt gemeente:

Bestaande waarden zijn positief bestemd. Het bestemmingsplan ziet toe op een bescherming van die waarden. Op dit moment wordt nader onderzoek gedaan naar de historische waarden binnen Q4. Voor schade als gevolg van (de bepalingen van) het bestemmingsplan die onevenredig is en niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven, biedt artikel 49 e.v. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de mogelijkheid om bij Burgemeester en Wethouders een verzoek tot vergoeding van die schade in te dienen.

Volgnummer: 13
Naam: ARAG Rechtsbijstand, namens W. Teeuwen,
Maaskade 88, Venlo
Datum: 23 oktober 2007

Samenvatting reactie:

- 1 Bezwaar wordt gemaakt tegen de vestiging van het Holland Casino. Dit veroorzaakt een toename van de verkeersintensiteit en daardoor geluidsoverlast, stankhinder en trillingshinder. Wat zijn hiervan de gevolgen voor de luchtkwaliteit?
- 2 Bezwaar wordt gemaakt tegen de nieuwbouw van het Steenen Bolwerck. Dit veroorzaakt aantasting van het vrije uitzicht, waardoor een waardedaling van de woning kan plaatsvinden. Verder wordt veel overlast verwacht vanwege de mogelijke horecafunctie op de begane grond.

Standpunt gemeente:

- Ad 1 Nu Holland Casino niet wordt gevestigd in Q4 zullen ook de bezwaren tegen het casino niet meer van toepassing zijn.
- Ad 2 Voor schade als gevolg van (de bepalingen van) het bestemmingsplan die onevenredig is en niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven, biedt artikel 49 e.v. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de mogelijkheid om bij Burgemeester en Wethouders een verzoek tot vergoeding van die schade in te dienen.

Volgnummer: 14
Naam: T. Koops, Henschriksel 60, 5911 GS Venlo
Datum: 22 oktober 2007

Samenvatting reactie:

- 1 In de toelichting staat onjuiste en onvolledige informatie over de historie.
- 2 Inspreker vindt dat het plan te veel nieuwbouw op nu nog openbare ruimte toestaat, waarbij veel onduidelijkheid is over de mogelijkheden op die gronden.
- 3 Aandacht wordt gevraagd voor de toegankelijkheid van het gebied voor bewoners per auto of fiets, aangezien de genoemde onderdoorgangen in het bestemmingsplan niet naar voren komen.
- 4 Bezwaar wordt gemaakt tegen de parkeergarage onder het blok Van Gendt, waar ook de vestiging van het Holland Casino gepland staat. Inspreker vindt deze garage milieutechnisch onverantwoord. De komst van het casino zal gevolgen hebben voor de verkeersintensiteiten, parkeerplaatsen, geluid en luchtkwaliteit

Standpunt gemeente:

- Ad 1 In de toelichting wordt alleen de voor het bestemmingsplan en het plangebied Q4 relevante geschiedenis aangehaald. De toelichting is nogmaals doorgenomen op onvolledigheden en onvolkomenheden.
- Ad 2 Q4 vormt onderdeel van de integrale verbetering en versterking van het centrum van Venlo. Om een aantrekkelijk en kwalitatief volwaardig centrumgebied te creëren dient te worden voorzien onder meer nieuwe woningen, culturele- en overige voorzieningen. Hierdoor zal het gebied enigszins worden verdicht, maar dit sluit juist aan bij het centrumthema.
- Ad 3 De toegankelijkheid van het gebied kan niet worden geregeld door middel van een bestemmingsplan. Hiervoor dient een verkeersbesluit te worden genomen. Op dit moment wordt gewerkt aan een verkeersplan.
- Ad 4 Nu Holland Casino niet wordt gevestigd in Q4 zullen ook de bezwaren tegen het casino niet meer van toepassing zijn.

Volgnummer: 15
Naam: ARAG Rechtsbijstand, Namens Markenstein
Automaten bv, Gebr. Wienerstraat 36, Venlo
Datum: 23 oktober 2007

Samenvatting reactie:

Bezwaar wordt gemaakt tegen de vestiging van het Holland Casino. Vestiging van een amusementshal voor cliënt is geweigerd, terwijl het Holland Casino veel grootschaliger is. Naar de mening van inspreker is dit in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Standpunt gemeente:

Nu Holland Casino niet wordt gevestigd in Q4 zullen ook de bezwaren tegen het casino niet meer van toepassing zijn.

Volgnummer: 16
Naam: E. Libourel, Wilhelminapark 7, 5911 EC Venlo
Datum: 22 oktober 2007

Samenvatting reactie:

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de vestiging van het Holland Casino. Hierdoor zal een toename van verkeer plaatsvinden. Dit wijkt weer af van het WijkOntwikkelingsPlan dat juist voorziet in een auto-luwe wijk. Gezien het verwachte aantal bezoekers van het casino is de parkeergarage niet groot genoeg. Het casino zal veel overlast voor de omgeving veroorzaken. Toelevering van producten voor het casino zal via een woonbuurt moeten gebeuren.

Naar de mening van inspreker zijn er betere alternatieven (buiten centrum) aanwezig voor het casino.

Standpunt gemeente:

Nu Holland Casino niet wordt gevestigd in Q4 zullen ook de bezwaren tegen het casino niet meer van toepassing zijn.

Volgnummer: 17
Naam: J. Mostart, Wilhelminapark 19, 5911 EC Venlo
Datum: 22 oktober 2007

Samenvatting reactie:

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de vestiging van het Holland Casino. Het is een te grootschalig project in een kleinschalig woonwinkergebied. De culturele inbreng is volgens inspreker nihil en de overlast naar verwachting onevenredig groot.

Standpunt gemeente:

Nu Holland Casino niet wordt gevestigd in Q4 zullen ook de bezwaren tegen het casino niet meer van toepassing zijn.

Volgnummer: 18
Naam: Rabobank Venlo e.o., Stationstraat 2, Reuver
Datum: 23 oktober 2007

Samenvatting reactie:

- 1 Inspreker wenst de parkeerplaatsen aan Kwietheuvel te handhaven in verband met de bereikbaarheid van de aanwezige bank.
- 2 Gezien de activiteiten van de bank wordt verzocht detailhandel en baliefuncties ook op de verdiepingen toe te staan.
- 3 Verzocht wordt de bouwhoogten van het kantoorgedeelte aan de Peperstraat aan te passen aan de toegestane hoogten voor het kantoorgedeelte aan de Kwietheuvel, aangezien de bestaande bebouwing al een hoogte heeft van 18 meter.
- 4 Inspreker wenst de rooilijn aan de Peperstraat zodanig op te nemen dat vanaf de Maaskade zicht op het Rabobankgebouw blijft.
- 5 Wijzigingsbevoegdheid 2 is te ruim en te onduidelijk.

Standpunt gemeente:

- Ad 1 De exacte inrichting van de Kwietheuvel is nog niet bekend. Een en ander is afhankelijk van de bevoorradingsroute en de inrichting van het gebied. Er wordt in ieder geval aandacht aan besteed. Bovendien wordt ter plaatse voorzien in een parkeer-kelder.
- Ad 2 Bestaande detailhandel op verdiepingen is mogelijk. Nieuwe detailhandel op verdiepingen is niet gewenst vanwege de uitstraling van het gebied, het aantal toe te voegen woningen en de maximale hoeveelheid detailhandelsvestigingen (en – oppervlak). Kantoren zijn wel mogelijk op de verdieping, waarbij echter de baliefunctie uitsluitend op de begane grond gevestigd mag zijn.
- Ad 3 Er is ervoor gekozen aan te sluiten bij de huidige hoogte van het pand. Deze bedraagt 3 bouwlagen.
- Ad 4 Er is voor gekozen de opgenomen rooilijn in het bestemmingsplan te handhaven. Het pand van de Rabobank heeft niet zodanige kwaliteiten dat hiervoor de rooilijn gewijzigd dient te worden.
- Ad 5 De wijzigingsbevoegdheid zal nader worden gespecificeerd naar de nieuwe ideeën voor de inrichting.

Volgnummer: 19
Naam: Wijkoverleg Venlo Binnenstad, p/a De Witte Kerk, Agnes Huynstraat 3, 5914 PE Venlo
Datum: 19 oktober 2007

Samenvatting reactie:

- 1 Inspreker is van mening dat niet veel veranderd is tussen het WOP en Bestemmingsplan. In twee jaar tijd zijn er nauwelijks tot geen keuzes gemaakt. Als gevolg hiervan zijn in het bestemmingsplan veel gemengde en uit te werken bestemmingen en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, die onvoldoende rechtsbescherming bieden.
- 2 Inspreker wenst meer in detail horeca te reguleren en te maximaliseren.
- 3 De Parkstraat moet bestemd worden tot verkeer-verblijf.
- 4 Verder vindt inspreker de wijzigingsbevoegdheid voor het Holland Casino niet aanvaardbaar. Het casino is te grootschalig en trekt onjuist publiek aan. Inspreker ziet geen voordelen aan het Casino en volgens hem is er een te positief beeld ten aanzien van het Holland Casino en zijn er te veel extra maatregelen nodig.
- 5 Inspreker maakt zich verder zorgen om wijzigingsbevoegdheid 1, waarmee bebouwing op het Nolensplein mogelijk wordt. Het bestaande groen moet gehandhaafd blijven.
- 6 Inspreker stelt voor de Kwietheuvel ook op te nemen als doorsteek.
- 7 Verder bestaat er onduidelijkheid over de bestemming Waterbergend rivierbed. Niet verwacht wordt dat deze bestemming extra voorwaarden stelt aan de bebouwing ter plaatse, waarmee de bestemming dus niet relevant is in het bestemmingsplan.

- 8 De bestemming Wonen-uit te werken brengt onduidelijkheid en onzekerheid met zich mee voor de bestaande bewoners binnen deze bestemming.

Standpunt gemeente:

- Ad 1 Het bestemmingsplan is de vertaling van het WOP, aangevuld met de resultaten van diverse onderzoeken. Het bestemmingsplan heeft een globaal karakter in verband met de lange doorlooptijd van de planontwikkeling. Het bestemmingsplan moet flexibel zijn om wijzigingen in de marktontwikkeling en het ontwerp op te vangen, zodat niet iedere keer een nieuwe juridisch procedure hoeft te worden doorlopen.
Wijzigingsbevoegdheden, uit te werken bestemmingen en gemengde bestemmingen zijn een middel om flexibiliteit in te bouwen, natuurlijk wel binnen bepaalde kaders. Bij wijzigingen en uitwerkingsplannen is te zijner tijd wederom inspraak mogelijk.
- Ad 2 Door middel van de verschillende bestemmingen is duidelijk geregeld waar wel en waar geen horeca is toegestaan.
- Ad 3 Voor wat betreft de Parkstraat is aangesloten bij het Verkeers- en Vervoersplan. De bestemming is niet gewijzigd.
- Ad 4 Nu Holland Casino niet wordt gevestigd in Q4 zullen ook de bezwaren tegen het casino niet meer van toepassing zijn.
- Ad 5 Bij de nieuwe inrichting van het plein wordt rekening gehouden met groenelementen. Dit is voor de gemeente ook een belangrijk aspect.
- Ad 6 Doorsteken of te wel onderdoorgangen zijn alleen daar opgenomen waar feitelijk onder bebouwing door wordt gegaan.
- Ad 7 De conclusie dat het plan is gelegen binnen de zone van het waterbergend rivierbed is onjuist. Dit moet zijn het artikel 2a gebied. Dit is gewijzigd in de toelichting, op de plankaart en in de voorschriften. De zones van dit gebied zijn ingegeven door Rijkswaterstaat. Zie hiervoor ook de toelichting bij het bestemmingsplan.
- Ad 8 Conform het WijkOntwikkelingsPlan (WOP) wordt ter plaatse voorzien in losse elementen, die als doel hebben een relatie te leggen tussen stad en water (tussen de gebouwen door) en een soort van poortfunctie (gebiedsmarkering) hebben voor het gebied. Deze voorstelling is inderdaad niet terug te vinden in de uitwerkingsregels bij het bestemmingsplan. Deze zijn nu ruim te interpreteren. Dit wordt aangepast.

Volgnummer: 20
Naam: J. Backus, Bergstraat 8, 5911 GW Venlo
Datum: 22 oktober 2007

Samenvatting reactie:

Bezwaar wordt gemaakt tegen de komst van het Holland Casino aan het Nolensplein. Aandacht wordt gevraagd voor de verkeersoverlast in de Goltziusstraat. Vroegere beloften zijn niet nagekomen, maar er zal juist toenemende verkeersintensiteit ontstaan als gevolg van de komst van het casino. Inspreker heeft twijfels over de conclusie in rapportages en is van mening dat naar een positieve conclusie is toegewerkt. De keuze destijds voor de Nolensgarage betekende beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied vanwege aan te houden milieunormen. Een casino levert juist nog meer overlast en vervuiling op. De huidige milieunormen worden juist verder aangescherpt. De locatie voor het casino aan het Nolensplein druist in tegen de door de gemeente zelf ondertekende 'Venlo Principles' rond duurzaamheid en ecologie.

Standpunt gemeente:

De verkeerssituatie op de Goltziusstraat kan niet worden beoordeeld in het kader van het bestemmingsplan. Op een ander niveau wordt hiernaar gekeken. Nu Holland Casino niet wordt gevestigd in Q4 zal er sprake zijn van een gewijzigde toekomstige verkeerssituatie dan waarmee tot nu toe rekening is gehouden. Maatregelen ter bevordering van de verkeersdoorstroming en -veiligheid zijn momenteel nog in studie.

Volgnummer: 21
Naam: E. Joosten-Timmermans, Noord-Buitensingel
91, 5911 EL Venlo
Datum: 21 oktober 2007

Samenvatting reactie:

Bezwaar wordt gemaakt tegen de vestiging van het Holland Casino. Dit zal een toename van verkeersoverlast met zich meebrengen. Het casino in het centrum is ook niet goed vanwege de bereikbaarheid. Een locatie buiten het centrum is beter.

Standpunt gemeente:

Nu Holland Casino niet wordt gevestigd in Q4 zal er sprake zijn van een gewijzigde toekomstige verkeerssituatie dan waarmee tot nu toe rekening is gehouden. Maatregelen ter bevordering van de verkeersdoorstroming en -veiligheid zijn momenteel nog in studie.

Volgnummer: 22
Naam: J. van Wanrooy, Johan Termeulenstraat 24,
5913 RW Venlo
Datum: 24 oktober 2007

Samenvatting reactie:

Bezwaar wordt gemaakt tegen de vestiging van het Holland Casino. Op de inspraakavond zijn veel vragen zonder antwoorden gebleven. De gemeente heeft als voordeel van de komst van het casino genoemd dat dit het koperspubliek aan zal trekken. Inspreker is echter van mening dat de huidige verkeers- en parkeerproblemen zullen verergeren, dat er langere files zullen ontstaan en dat de doorstroom nog verder wordt bemoeilijkt. Daarbij komen bezoekers van het casino hier doelgericht naartoe en betreft het geen koperspubliek voor de binnenstad. Verder heeft het casino negatieve effecten, zoals gokverslaving en geld witwassen. Naar de mening van inspreker is het casino geen upgradering voor de binnenstad.

Standpunt gemeente:

Nu Holland Casino niet wordt gevestigd in Q4 zal er sprake zijn van een gewijzigde toekomstige verkeerssituatie dan waarmee tot nu toe rekening is gehouden. Maatregelen ter bevordering van de verkeersdoorstroming en -veiligheid zijn momenteel nog in studie.

Volgnummer: 23
Naam: J. Leenders, A. Jacobstraat 27, 5911 DE Venlo
Datum: 24 oktober 2007

Samenvatting reactie:

Insprekers maken bezwaar tegen de vestiging van het Holland Casino. Dit zal de bestaande verkeer- en parkeerproblemen verergeren. Door de nachtelijke openingstijden zal de overlast 's nachts verergeren. Een casino heeft ook negatieve effecten, zoals gokverslaving en geld witwassen. Volgens inspreker heeft het casino geen meerwaarde voor de stad.

Standpunt gemeente:

Nu Holland Casino niet wordt gevestigd in Q4 zal er sprake zijn van een gewijzigde toekomstige verkeerssituatie dan waarmee tot nu toe rekening is gehouden. Maatregelen ter bevordering van de verkeersdoorstroming en -veiligheid zijn momenteel nog in studie.

Volgnummer: 24
Naam: I. Hauser, Parkstraat 41, 5911 EM Venlo
Datum: 24 oktober 2007

Samenvatting reactie:

Inspreker heeft bezwaar tegen de komst van het Holland Casino en de onderliggende parkeergarage in het zogenaamde Blok Van Gendt. Een casino hoort niet thuis in een woonomgeving. Het ritme van een casino past niet bij het ritme van bewoners. De ruimte die het casino in beslag neemt gaat ten kosten van het aantal betaalbare woningen voor mensen met een relatief laag inkomen. Verder hoort een casino niet thuis in de buurt van een middelbare school, waarvan de oudste leerlingen meerderjarig zijn. De noodzaak van een casino in de binnenstad is niet aangetoond. Inspreker is van mening dat het casino geen positieve impuls zal geven aan de binnenstad, zoals wordt aangenomen. Bezoekers van het casino zullen per auto komen, waarmee de afstand tot de binnenstad ook geen cruciale rol zal spelen.

De komst van de parkeergarage zal een toename van verkeer veroorzaken, met de daarbij behorende verergering van overlast (geluid, luchtkwaliteit, parkeerdruk). Eén en ander leidt tot een afname van het woongenot en daarmee een waardedaling van de woning.

Standpunt gemeente:

Nu Holland Casino niet wordt gevestigd in Q4 zal er sprake zijn van een gewijzigde toekomstige verkeerssituatie dan waarmee tot nu toe rekening is gehouden. Maatregelen ter bevordering van de verkeersdoorstroming en -veiligheid zijn momenteel nog in studie.

8.4 Vaststelling

Van 19 februari 2008 tot en met 31 maart 2008 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn 18 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in het Raadsvoorstel dat als separate bijlage aan voorliggend plan is toegevoegd. In het Raadsvoorstel zijn ook de ambtshalve wijzigingen besproken.

Het bestemmingsplan wordt op 2 juli 2008 ter vaststelling aangeboden aan de Raad.

Rosmalen, juni 2008
Croonen Adviseurs b.v.

LITERATUURLIJST

Gemeentelijke Beleidsstukken

- 1 'Vast&Goed'. Projectopdracht vastgoedtraject, onderdeel van bestuursopdracht HEKTOR, april 2001.
- 2 'Programma HEKTOR'. Bestuursopdracht integraal veiligheidsbeleid 'samen sterk voor een veilig Venlo', Gemeente Venlo, april 2001.
- 3 'Uitgangspunten voor ruimtelijk functionele visie Q4, binnenstad Venlo'. Gemeente Venlo, Dienst Stadsbeleid, Project Vast & Goed, januari 2002.
- 4 'Woonvisie Venlo 2003-2010'. Ecorys-Kolpron, mei 2003.
- 5 'Sociale structuurschets'. B&A Groep Beleidsonderzoek & Advies bv, mei 2003.
- 6 'Toeristische visie voor de gemeente Venlo 'creëer de juiste stromen'. ZKA Consultants & Planners, september 2003.
- 7 'Cultuur Manifest!', cultuurbeleid Venlo, werkprogramma's 2004-2005. Bestuur & Management Consultants, november 2003.
- 8 'Concept Perspectievennota versie 3 'Venlo leefbaar en mobiel'. Royal Haskoning, december 2003.
- 9 'Programma stedelijk centrum'. Gemeente Venlo, 2003.
- 10 'Programma wonen in een duurzame leefomgeving'. Gemeente Venlo, 2003.
- 11 'Programma veiligheid'. Gemeente Venlo, 2003.
- 12 'Programma Venlo, natuurlijk aan de Maas'. Gemeente Venlo, 2003.
- 13 'Programma Achilles'. Gemeente Venlo, 2003.
- 14 'Toeristische visie Maasduinen, 'het goede leven aan de Maas'. ZKA Consultants & Planners, 2003.
- 15 Raadsvoorstel Prostitutiebeleid. Gemeente Venlo, 2003.
- 16 'Ruimtelijke Functionele Visie Q4'. Awg architecten Antwerpen, januari 2004.
- 17 'Welstandsnota Gemeente Venlo'. P. v.d. Grindten i.o.v. gemeente Venlo, juni 2004.
- 18 'Visie Venlo'. Gemeente Venlo, juni 2004.
- 19 'Uitvoeringsprogramma Klimaatbeleid 2004-2007'. Gemeente Venlo, juli 2004.
- 20 'Nota Wonen, Welzijn, Zorg en Uitvoeringsdocument'. Companen bv, 2004.
- 21 Beleidsregels ter voorkoming en ter bestrijding van drugsoverlast. Gemeente Venlo, januari 2005.
- 22 'Q4 Venlo duurzaamheidsprofiel'. Gemeente Venlo, april 2005.
 - 'Marktonderzoek stedelijke functies Centrum/Q4'. BRO, 28 april 2005.
 - 'Woningmarktverkenning Q4 Venlo'. RIGO Research en Advies BV, april 2005.
 - 'Cultuurhistorische inventarisatie en analyse Venlo Q4-plangebied'. BAAC bv, mei 2005.
- 23 'Wijkontwikkelingsplan Q4'. Awg architecten, juni 2005.
- 24 'Integrale natuurvisie regio Venlo'. Gemeente Venlo, 12 juli 2005.

- 25 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005-2015 'Venlo: leefbaar en bereikbaar'. Royal Haskoning, juli 2005.
- 26 'Integraal waterplan Venlo'. Gemeente Venlo, 28 september 2005.
- 27 'Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015: Eenheid in verscheidenheid'. Gemeente Venlo, september 2005.
- 28 'Detailhandelsnota 2006-2015'. BRO, augustus 2006.
- 29 'Ontwikkelingsrichting horecasector'. BRO, januari 2007.
- 30 'Parkeeronderzoek centrum Noord'. BRO, maart 2007.
- 31 'Wijkontwikkelingsplan+. Awg architecten, januari 2008.
- 32 'Beeldatlas Q4: cultuurhistorisch waardevolle panden'. Van Meijel adviseurs in cultuurhistorie, december 2007.
- 33 'Verkeersplan Q4'. gemeente Venlo, juni 2007.

Beleidsstukken Europa, Rijk en Provincie

- 1 'Beleidslijn grote rivieren'. Ministeries van VROM en Verkeer en Waterstaat, juli 2006.
- 2 'Tweede Plan aan aanpak duurzaam bouwen'. Ministerie van VROM, november 1997.
- 3 'Europese Kaderrichtlijn Water'. Europees parlement, december 2000.
- 4 'Nota Ruimte'. Ministeries van VROM, LNV, VenW en Economische Zaken, april 2004.
- 5 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg, 'Ruimte voor Limburg''. Provincie Limburg, september 2006.
- 6 Regionale Woonvisie Venlo e.o. 2006-2009. Gemeenten Arcen en Velden, Beesel, Helden, Kessel, Maasbree, Meijel en Venlo, april 2007.

Literatuur overig

- 1 'Nota Stadsbeelden Gemeente Venlo'. Dienst VROM, oktober 1997.
- 2 'Werkboek duurzaam bouwen en wonen'. T. Willink, 1997.
- 3 'Nationaal Pakket duurzame stedenbouw'. Nationaal dubocentrum, 1999.
- 4 'Spoorzone, van barrière naar schakel'. Gemeente Venlo en BVR bv, december 2001.
- 5 'ReVisie Venlo'. IPSV aanvraag Gemeente Venlo, 28 maart 2002.
- 6 'Q4 binnenstad Venlo, onderzoek voor de ruimtelijke functionele visie'. RIGO Research en Advies bv, juni 2002.
- 7 'Enkele cultuurhistorische beschouwingen rondom het plan Q4'. F. Hermans, Gemeente Venlo, december 2002.
- 8 'Woningmarktstudie Centrumplan Venlo'. Ecorys-Kolpron, januari 2003.
- 9 'Quality 4 Venlo'. Aanvraag Innovatie Programma Stedelijke Vernieuwing Gemeente Venlo, augustus 2003.