



Bestemmingsplan Steyl

Vastgesteld, juli 2008



Gemeente Venlo
Bestemmingsplan 'Steyl'

ontwerp

BRO
Ruimte | om in te leven

Rapportnummer: 211x00394/Te-up2

Datum: 29 mei 2008

Contactpersoon
opdrachtgever: Dhr. H. Willems, dhr. G. Meerts en mevr. N. Baggen

Projectteam BRO: Dhr. drs. F. Peeters, dhr. D. Huizenga en mevr. ing. G. Peeters

Concept: Oktober 2006

Voorontwerp: Januari 2007

Ontwerp: Mei 2008

Vaststelling:

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

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Doel	6
1.4 Geldende plannen	6
2. BESTAANDE SITUATIE	9
2.1 Ontstaansgeschiedenis	9
2.2 Bestaande situatie	12
2.2.1 Stedenbouwkundige structuur	12
2.2.2 Functionele aspecten	14
3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	25
3.1 Ruimtelijk beleid	25
3.2 Coffeeshopbeleid	32
3.3 Cultuurhistorisch beleid	33
3.4 Economisch beleid	34
3.5 Groenbeleid	35
3.6 Milieubeleid	41
3.7 Verkeersbeleid	41
3.8 Volkshuisvestingsbeleid	43
3.9 Sociaal-maatschappelijk beleid	45
3.10 Waterbeleid	46
3.11 Beleidsuitgangspunten bestemmingsplan	49
4. RANDVOORWAARDEN / ONDERZOEK	51
4.1 Milieu	51
4.2 Kabels, leidingen en straalpaden	68
5. PLANBESCHRIJVING	71
5.1 Doelstellingen & uitgangspunten	71
5.2 Uitgelicht	73
6. JURIDISCHE ASPECTEN	75

6.1 Inleiding	75
6.2 Systematiek van de voorschriften	75
6.2.1 Inleidende bepalingen	75
6.2.2 Bestemmingsbepalingen	76
6.2.3 Algemene bepalingen	78
6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen	80
6.3 Bestemmingsbepalingen	80
6.4 Handhaving	86

7. UITVOERBAARHEID

8. OVERLEG EN INSPRAAK	91
8.1 Inspraak	91
8.2 Overleg ex artikel 10 Bro	96

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeente Venlo is bezig met het actualiseren en digitaliseren van het bestand aan bestemmingsplannen. Het is de bedoeling het huidige aantal bestemmingsplannen (359) terug te brengen tot ongeveer 34 plannen. In dit kader is voor het op te stellen bestemmingsplan voor Steyl een startnotitie opgesteld. In de startnotitie is aangegeven op welke wijze en met welke systematiek het bestemmingsplan moet worden opgesteld.

Het is thans noodzaak om de genoemde planvorming juridisch te verankeren in een bestemmingsplan. Daarnaast heeft het bestemmingsplan tot doel het bieden van een actueel, handhaafbaar planologisch-juridisch kader voor Steyl, gericht op het beheer van bestaande kwaliteiten en functies.

Aan het onderhavige bestemmingsplan hebben een aantal deelproducten ten grondslag gelegen, te weten het inventarisatierapport en de uitgangspuntennotitie: Door middel van een beleidsanalyse en veldinventarisatie is het inventarisatierapport opgesteld voor het plangebied. Het inventarisatierapport is verwerkt in met name hoofdstuk 2 en 3 van deze toelichting. Tevens heeft het inventarisatierapport als basis gediend voor de uitgangspuntennotitie.

In de uitgangspuntennotitie zijn de ruimtelijk functionele vraagpunten die gelden binnen het plangebied alsmede de keuzes die hiervoor gemaakt aangegeven. In de uitgangspuntennotitie staan dan ook de uitgangspunten voor het bestemmingsplan. De uitgangspuntennotitie is op 22 augustus door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld.

Tezamen met het inventarisatierapport, vormt de uitgangspuntennotitie de basis van het onderhavige bestemmingsplan.

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft een terreinverkenning en digitale inventarisatie van de wijk plaatsgevonden. Daarnaast is het relevante beleid geanalyseerd. Deze inventarisatie heeft aan de basis gestaan van de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan.

De toelichting van dit bestemmingsplan is verder als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven. Het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader komt in hoofdstuk 3 aan bod, gevolgd door de resultaten van het onderzoek dat ten behoeve van de planrealisatie verricht is in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is de planbeschrijving opgenomen. De juridische aspecten en uitvoerbaarheid van het plan worden in respectievelijk hoofdstuk

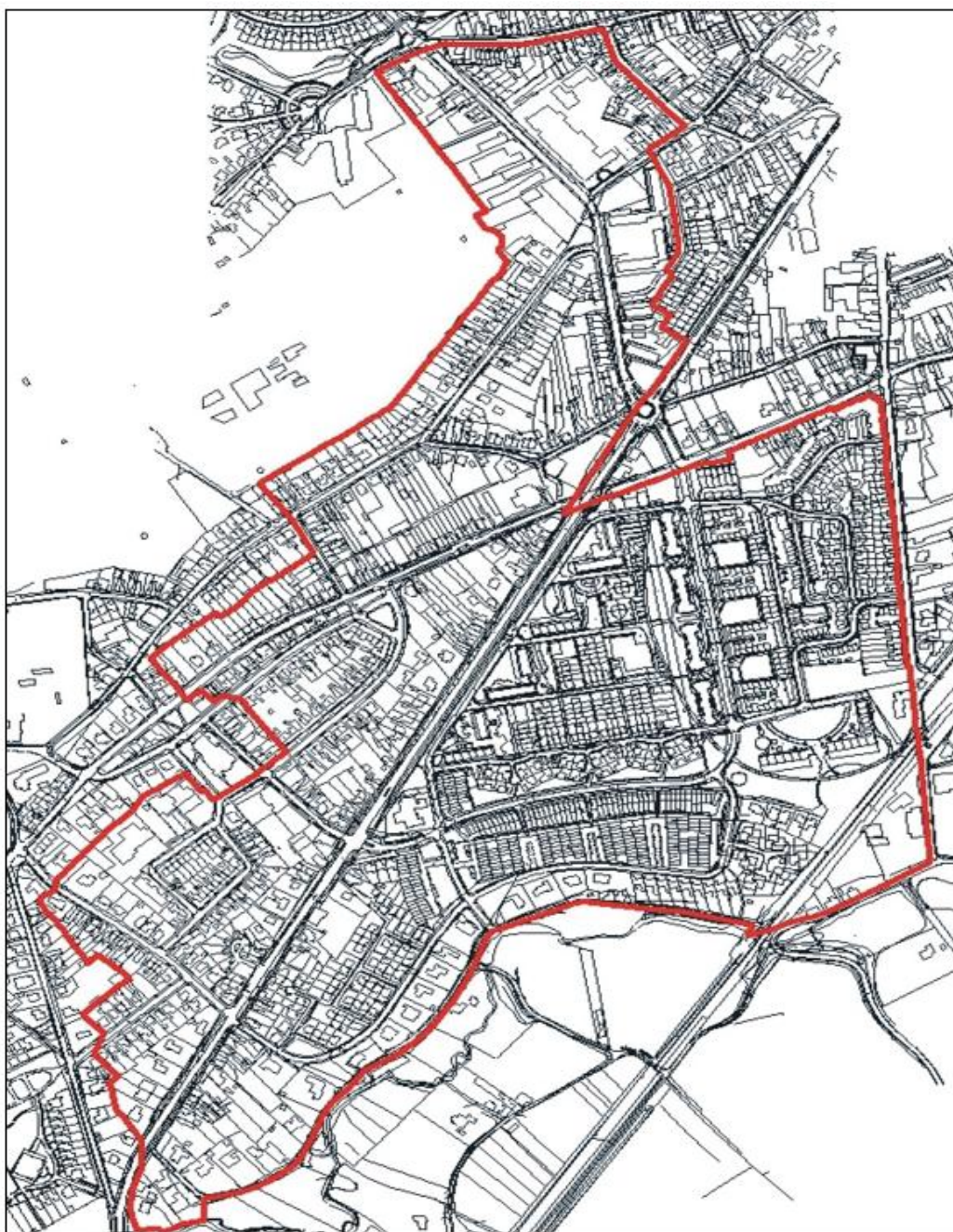
6 en 7 behandeld. In hoofdstuk 8 tenslotte, wordt ingegaan op de inspraak en vooroverleg.

1.2 Plangebied

Steyl bestaat in principe uit twee delen: Oud Steyl en Nieuw Steyl. Oud Steyl betreft het historische deel van Steyl aan de Maas. Hier zijn de monumentale kloostergebouwen en de eerste woonbebouwing van Steyl gelegen. Een deel van Oud Steyl is aangewezen als beschermd dorpsgezicht en wordt geregeld in een afzonderlijk bestemmingsplan.

Nieuw Steyl betreft hoofdzakelijk het gebied dat ten oosten van de Roermondseweg is gelegen, tussen de Heijskampstraat, Stationstraat en Kruisstraat. Onderhavig plangebied 'Steyl' betreft zowel een gedeelte van Oud Steyl (niet beschermde deel) als Nieuw Steyl. De planbegrenzing is in afbeelding 1 weergegeven.

Steyl wordt in noordelijke richting begrensd door de Koningstraat, Zandstraat, Bergstraat, P. Guillaumestraat, Roermondseweg en Kruisstraat. In oostelijk richting vormt vervolgens de Stationstraat, Vijverlaan, Kasteellaan en de westelijke grens van de spoorlijn Venlo-Roermond de plangrens. In zuidelijke richting vormen de Middeltweg en Nabben de grens. In westelijke richting wordt aangesloten bij de plangrens van het beschermd dorpsgezicht van kloosterdorp Steyl (ter hoogte van de wegen Waterloostraat, Rozenstraat, Arnoldus Janssenstraat en de gronden welke ten zuiden van de weg Erkenkamp gelegen zijn).



Afbeelding 1. Plangrens Steyl

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

- er dient één eenduidige plangrens te worden getrokken;
- er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij bestaande bestemmingsplangrenzen, waardoor juridische niemandslandjes worden voorkomen;

- de bestaande perceels- en eigendomsgrenzen worden zoveel mogelijk gerespecteerd;
- er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van het huidig gebruik van de gronden.

1.3 Doel

De doelstelling is om voor het plangebied te komen tot een actueel, uitvoerbaar en handhaafbaar planologisch-juridisch kader.

Het nieuwe bestemmingsplan zal vervolgens voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

- overzichtelijk en goed bruikbaar in de praktijk;
- handhaafbaar;
- uniform wat betreft definities en voorschriften, conform het 'Handboek actualisering bestemmingsplannen Gemeente Venlo';
- de plannen zijn digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar en voldoen aan de IMRO-standaard.

Door middel van het geactualiseerde bestemmingsplan wordt in het kader van de genoemde herzieningsoperatie voor Steyl in een actueel planologisch-juridisch regime voorzien.

1.4 Geldende plannen

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

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Uitbreidingsplan in Hoofdzaken	29-09-1957	29-10-1958
Steylerstraat	17-12-1959	04-04-1960
Alland Nabben	24-05-1973	01-05-1974
1 ^{ste} partiele wijziging	19-07-1989	19-09-1989
Alland Nabben – Nabben 12-	16-12-1996	18-03-1997
Windhond	14-10-1971	16-10-1972
1 ^{ste} wijziging voorschriften	07-11-1974	15-12-1975
Steyl	22-04-1976	09-05-1977
Nieuw Steyl	26-05-1994	13-12-1994
Voormalig terrein Driessen	17-12-1998	25-05-1999
In de Berg-TSL-Canjels	13-04-2000	11-07-2000

Tabel 1. Overzicht geldende bestemmingsplannen

2. BESTAANDE SITUATIE

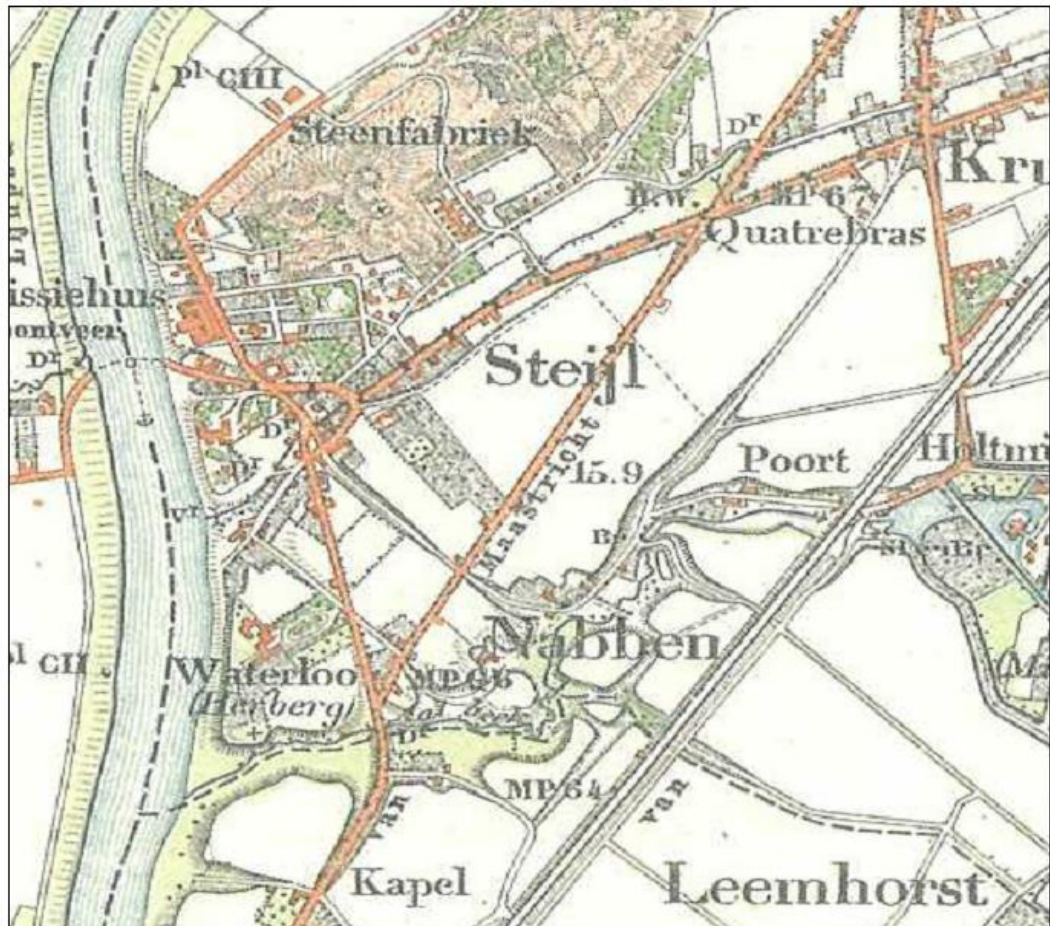
2.1 Ontstaansgeschiedenis

Waar de ontstaansgeschiedenis van het dorp Steyl begint is lastig te bepalen. Het huidige dorp Steyl was van oorsprong een kleine nederzetting, die bestond uit een groepje huizen met een kapel bij een aanlegsteiger en een veerovergang of doorwaadbare plaats. De Maas maakt ter hoogte van Steyl een bocht waardoor de stroomsnelheid van de rivier afneemt. Hierdoor was het een perfecte locatie voor een veerpont en aanlegplaats voor schepen. De oorspronkelijke veerovergang lag ter hoogte van de Maashoek. Ook werd hier in 1676 een kapel gebouwd. Vanwege de verzanding van de Maas is het veer halverwege de 18^e eeuw circa 250 meter naar het noorden verlegd, op de huidige locatie.

In de late Middeleeuwen was Steyl een belangrijke overslagplaats voor mergel. Dit duurde tot in de 17^e en 18^e eeuw. Kooplieden en handelaren lieten grote handelshuizen bouwen aan de randen van de steile Maasoever. Hierdoor kreeg Steyl geleidelijk het karakter van een handelsdorp met een chique uitstraling. De koopmansfamilie de Rijk bouwde een aantal statige handels- en landhuizen zoals het landhuis ten noorden van de Maashoek. De wijnkoperfamilie Moubis bouwde in 1810 een groot woon- en verblijfscomplex aan de huidige Veerweg. Een bijna paleisachtig gebouw werd in het open veld tussen de Maashoek en de Aalsbeek gesitueerd, het betrof een statig landhuis aan de Waterloostraat voor de weduwe Moubis-De Rijk.

Met het verdwijnen van de Maashandel na het midden van de 19^e eeuw verlegde het accent zich naar aardeverwerkende industrie. In Steyl bevond zich een groot aantal pottenbakkerijen en aan de randen van de stuifzandberg werden enkele steenfabrieken gebouwd. In 1859 werd een nieuwe kerk gebouwd ter hoogte van de huidige St. Michaelstraat. Dit was een zogenaamd Waterstaatskerkje, de rectoraatskerk St. Rochus. De oude kapel aan de Maasstraat werd als tabaksfabriekje in gebruik genomen.

De Duitse Kulturkampf die tussen 1872 en 1887 woedde en een vijandige reactie was op het 'Syllabus Errorum' van Paus Pius IX leidde ertoe dat als tegenreactie enkele verordeningen werden opgesteld die het de rooms-katholieke kerk verbood op Duits grondgebied kloosters en gronden te bezitten. De Duitse rooms-katholieke kerk week uit naar omringende landen. Het bisdom Roermond ving vele kloosterorden op. In Steyl werden zo een groot aantal boerderijen en landhuizen opgekocht en omgebouwd tot grote kloostercomplexen.



Afbeelding 2. Uitsnede tranchotkaart 1890-1891

Vanaf de late middeleeuwen kende Tegelen een aantal kleinere kernen, die veelal waren gelegen in de buurt van de belangrijkste infrastructuur en op economisch gunstige plaatsen. De belangrijkste waren Steyl aan de Maas, Overtegelen (het huidige Nabben) en het gehucht Kruis (stratenkruis of kruispunt) rondom de huidige Kruisstraat, Stationsstraat, Industriestraat en Spoorstraat. De Maasstraat, Kruisstraat, Industriestraat en Kaldenkerkerweg stonden rechtstreeks met elkaar in verbinding en vormden de belangrijkste oost-westverbinding. Met name deze oost-west lijn was van belang voor de ontwikkeling van het buurtschap Steyl. Het dorpje was van oudsher een belangrijke overslagplaats van mergel. Vanuit Steyl werden goederen verder vervoerd over land, met name naar het Duitse achterland in het oosten. De kernen Tegelen, Steyl, Overtegelen en Kruis zijn in de loop van de eeuwen naar elkaar toe gegroeid.

Tegenwoordig wordt het huidige bestemmingsplangebied van noordoost naar zuidwest doorsneden door de Roermondseweg. Deze zogenoemde rijksstraatweg werd in 1844 aangelegd als doorgaande route tussen Venlo en Roermond. Het tracé

verving de oude, van oorsprong middeleeuwse Koning Karelsweg, die vanuit het zuiden via de buurtschappen Nabben, het Kruis en de huidige Spoorstraat over Tegelen verder naar het noorden liep. Deze historische weg is thans slechts voor een deel nog aanwezig. Ter hoogte van het gehucht Kruis sneed de Koning Karelsweg de oude oost-west route. De rijksweg uit 1844, aangelegd als monumentale laan, doorsnijdt het oude middeleeuwse wegenstelsel tussen Nabben en Steyl, thans aangeduid als Kenzenstraat-Heyskampstraat en Nabben-Maashoek. Langs delen van de rijksweg, met name het tracé ten zuiden van het kruispunt Quatre Bras, bleven monumentale platanen bewaard.

Het stroomdal van de Aalsbeek, de oudste bewoningskern binnen het huidige plangebied, was van oudsher een aantrekkelijke vestigingsplaats voor allerlei soorten bedrijvigheid. In de late Middeleeuwen stond het gebied als Overtegelen bekend. Vanaf de achttiende eeuw vestigden zich hier tal van werkplaatsen en pottenbakkerijen. Daarvan getuigen thans nog de in cultuurhistorisch opzicht opmerkelijke panden Nabben 13, een achttiende-eeuws dwarshuis en Middelt 1-3, een voormalige pottenbakkerij. Aan de oostzijde wordt een deel van het plangebied doorsneden door de spoorlijn Venlo-Roermond. Deze railverbinding werd in 1865 aangelegd, inclusief het thans nog bestaande karakteristieke spoorwegviaductje ter hoogte van het stroomdal van de Aalsbeek¹.

De grote lineaire noord-zuid verbindingen uit de negentiende eeuw staan in schril contrast met het kleinschalige middeleeuwse wegenpatroon dat voor een deel nog in het plangebied aanwezig is. De historische noord-zuid en oost-west routes en de oude verbindingen tussen Steyl en Nabben (Overtegelen) werden hierboven al genoemd. Van belang is verder de Rolandstraat, in het verlengde van de Riethstraat en aan de noordzijde van de voormalige Steylerbeek, als secundaire historische verbinding tussen het gehucht Kruis en Steyl. De huidige Steylerstraat/Arnoldus Janssenstraat is de oude rechtstreekse verbinding tussen de dorpskernen van Tegelen en Steyl. De Stationsstraat, de oude verbinding tussen de dorpskern van Tegelen en het thans verdwenen spoorwegstation aan de Parallelweg, heette tot 1865 Molenweg. De Molenweg verbond Tegelen in de achttiende en negentiende eeuw rechtstreeks met de oude watermolen nabij het kasteel Holzmühle aan de tegenwoordige Kasteellaan. Deze molen, die in 1967 door brand werd verwoest, lag evenals het kasteel zelf net buiten de grens van het huidige plangebied nabij de nog bestaande Molenvijver en de Aalsbeek. De voormalige molenaarswoning en de naastgelegen rentmeesterswoning van het kasteel bleven wel bewaard en liggen binnen het huidige bestemmingsplangebied. Tussen de spoorwegovergang en de kruising met de Kasteellaan wordt een deel van de oude Molenweg, nu Vijverlaan genoemd, nog omzoomd door monumentale Paardenkastanjes.

¹ J.W.J. Berghs (red.), *De ontwikkeling van stad en streek met instructies voor de tweede fase: Venlo, Blerick, Tegelen, Belfeld*, Venlo 2001.

Tussen de Rolandstraat en de Steylerstraat bevindt zich een uitloper van het Maasduin, de stuifzandheuvel van Steyl waar tegenwoordig kloosters en kloostertuinen zijn aangelegd. Een bijzonderheid is de aanwezigheid van oude boskernen in dit gebied, die van middeleeuwse oorsprong kunnen zijn. Het betreft uitgegroeide eikenhakhoutbossen en houtwallen met eikenhakhout en spaartelgen. Ze liggen voor een deel binnen de kloosterterreinen en deels op de steilranden van het Maasduin. Oude landkaarten van vóór 1875 laten een groot aaneengesloten boscomplex zien op het plateau tussen Tegelen en Steyl. Delen van dit bos zijn zeer waarschijnlijk bewaard gebleven. De oude boskern kan worden opgevat als een waardevolle genenbron van oorspronkelijk inheemse zomereiken².

In de periode na de Tweede Wereldoorlog was sprake van een sterke ruimtelijke verdichting binnen het huidige plangebied. Het sterk geïndustrialiseerde Tegelen groeide snel. Het oude centrum moest op de schop en uitgebreid naar het zuidoosten. Er werden nieuwe woonbuurten gebouwd tussen de vooroorlogse lintbebouwing. De Maaszijde en de groene gordel met missiehuizen en kloosters in Steyl bleef vrij van grootschalige woningbouw. De open terreinen aan weerszijden van de Roermondseweg werden bestemd voor complexmatige woningbouw. Deze uitbreiding werd vastgelegd in de deelplannen Alland (1959-1961), Steylerstraat (1959-1960) en Rieth (1962-1963).

In verband met de centrale ligging tussen de oude kernen Tegelen en Steyl was geen nieuw parochiecentrum gepland. Wel zijn enkele terreinen gereserveerd voor bijzondere bebouwing, zoals een zwembad in de buurt Alland, scholen in de buurten Rieth en Steylerstraat en een bejaardentehuis in de groene zoom rond Steyl (Erkenkamp). De woningbouw is complexmatig van opzet en bestaat uit een mix van rijtjes eengezinswoningen en middelhoge etageblokken met nieuwe woonvormen als maisonnettes.

2.2 Bestaande situatie

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de ruimtelijk functionele uitgangspunten van het plangebied.

2.2.1 Stedenbouwkundige structuur

De hoofdstructuur van het plangebied is gevormd langs de oude Napoleonsweg, zijnde de Roermondseweg. Ook de Maasstraat heeft van oudsher een belangrijke functie. In een lange periode heeft zich langs deze routes bebouwing gevormd. Aan en rondom deze wegen bevindt zich dan ook de oudste bebouwing uit het plange-

² Bert Maes en Emma van den Dool, *Beschermde dorpsgezicht Steyl. Een beschrijving van de cultuurhistorische waardevolle groenelementen*, Utrecht 2005.

bied. In dit gebied is hoofdzakelijk aaneengesloten of half vrijstaande bebouwing in linten aanwezig.

In het gebied Nabben, dat zich ontwikkeld heeft nabij het dal van de Aalsbeek in de richting van kasteel Glazenap (thans geheten Château Holzmühle), komt overwegend vrijstaande bebouwing voor.

Na de Tweede Wereldoorlog maakten de dorpen Tegelen en Steyl nog deel uit van de gemeente Tegelen. Het sterk geïndustrialiseerde dorp Tegelen groeide snel. Het oude centrum moest op de schop en uitgebreid worden naar het zuidoosten. De Uitbreidingsplannen, opgesteld door de Dienst Openbare Werken van de gemeente Tegelen, waren gericht op komvorming en veelal geformeerd rond een parochiale structuur. Ze kwamen gefragmenteerd tot stand ten gevolge van de ongecontroleerde groei vóór de oorlog en de verspreide ligging van fabriekscomplexen binnen de bebouwde kom. In Steyl werden aan de zuidrand van Tegelen nieuwe woonbuurten gebouwd tussen de vooroorlogse lintbebouwing. De Maaszijde en de groene gordel met missiehuizen en kloosters in Steyl bleef vrij van grootschalige woningbouw.

De open terreinen aan weerszijden van de Roermondseweg werden ingevuld met complexmatige woningbouw. Deze uitbreiding werd vastgelegd in de deelplannen Alland (1959-1961), Steylerstraat (1959-1960) en Rieth (1962-1963). In verband met de centrale ligging tussen de oude kernen Tegelen en Steyl was geen nieuw parochiecentrum gepland. Wel werden enkele terreinen gereserveerd voor bijzondere bebouwing, zoals een zwembad in de buurt Alland, scholen in de buurt Rieth en Steylerstraat en een verzorgingstehuis in de groene zoom rond Steyl (Erkenkamp). De woningbouw in deze gebieden is complexmatig van opzet en bestaat uit een mix van rijtjes eengezinswoningen en middelhoge etageblokken met nieuwe woonvormen als maisonnettes. De architectuur heeft het karakter van een verzakelijkt traditionalisme: bakstenen gevels met een herhaling van identieke (prefab) gevelelementen, horizontale geleding met zichtbare betonnen vloerdelen en flauw hellende of platte daken.

De naoorlogse structuren in de toen nog open gebieden zijn met een ontsluiting op de Roermondseweg gepland, zoveel mogelijk rekening houdend met de bestaande radiaalstructuren van Steyl en Tegelen. Een verkaveling in stroken, haken en hoven zorgt voor een open stadsbeeld met veel (semi-) openbaar groen. Middelhoogbouw begeleidt de hoofdstructuur. De hoofdwegen komen uit in een zessprong, die via een later geplande doorbraak rechtstreeks in verbinding staat met de Raadhuislaan. De bouwstijl in dit als tuinstedelijk aan te merken woonmilieu is traditioneel. In het gebied Alland zijn grote ingrepen in het vroeg naoorlogse stadsbeeld doorgevoerd; hier is vijftig jaar na realisatie een herstructurering ingezet. Door opknappen, uitbreiden, ophogen, extra voorzieningen en vervangende nieuwbouw is het wooncomfort van met name de etagewoningen verbeterd. De oorspronkelijke samenhang

is versnipperd. De nog aanwezige structuren uit de naoorlogse uitlegperiode zijn grotendeels als waardevol aan te merken. De haakvormige bebouwing aan de P. Guillaumestraat (Rieth) is in onderzoeken als waardevol object aangemerkt.

Zoals aangegeven is Steyl niet rondom een centrum met een kerk en voorzieningen tot stand gekomen. In het gebied zelf is een beperkt aanbod van verspreid gevestigde basale verzorgingsfuncties en kleine nijverheid. Tevens zijn er een aantal op zichzelf staande bedrijventerreinen in het gebied tot stand gekomen. Op enkele van deze plekken zal in de nabije toekomst een nieuwe invulling kunnen plaatsvinden.

Op de overgang van Steyl naar Tegelen aan de P. Guillaumestraat, omgeving Romeinenstraat en langs de Triangelstraat (Potaerdstraat, Koehoornstraat, Pottbeckerstraat en Keramiekstraat), bevindt zich hoofdzakelijk hoogbouw (gestapelde woningen).

Uit de inventarisatie is gebleken dat in het gebied overwegend bebouwing in één, twee of drie bouwlagen voorkomt. Slechts op enkele plaatsen is sprake van bebouwing met een plat dak (bedrijfsbebouwing, villabebouwing en drive-in woningen).

2.2.2 Functionele aspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de functionele aspecten van Steyl: wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, recreatie, groen-water-natuur en verkeer.

A. Wonen en bevolking

De belangrijkste functie binnen het plangebied is de woonfunctie. Op 1 januari 2005 telde (Nieuw) Steyl 2.213 inwoners (zie ook tabel 2). Omdat het plangebied een groter gebied betreft dan het gebied 'Nieuw Steyl' zoals aangegeven in de bevolkingscijfers afkomstig van de gemeentelijke basisadministratie, kan op basis van dit bestand geen duidelijk aantal inwoners aangegeven worden. Immers ook een deel van de inwoners van de wijken welke zijn aangeduid als 'Centrum Tegelen' en 'Nieuw Steyl' behoren tot het plangebied.

Wijk	2001	2002	2003	2004	2005
Stadsdeel Tegelen					
St. Joseph	4.132	4.043	3.992	4.020	3.998
Tegelen-Centrum	6.558	7.080	7.429	7.641	7.684
Op de Heide	4.466	4.489	4.415	4.320	4.300
Nieuw Steyl	2.145	2.191	2.194	2.210	2.213
Oud Steyl	5.437	5.503	5.473	5.441	5.476
Totaal	24.828	25.239	25.416	25.563	25.690

Tabel 2. Bevolkingsgroei vanaf 2001 per wijk

Wijk	0-14	15-24	25-39	40-64	65 e.o.	Onbekend	Totaal
Stadsdeel Tegelen							
St. Joseph	731	502	762	1.453	550		3.998
Tegelen-Centrum	1.188	793	1.534	2.596	1.573		7.684
Op de Heide	769	649	885	1.665	332		4.300
Nieuw Steyl	441	223	562	699	288		2.213
Oud Steyl	363	167	300	744	445		2.019
Totaal	4.453	2.928	5.130	9.191	3.988		25.690
Totaal gemeente Venlo	15.678	10.549	19.214	32.561	14.277	2	92.281

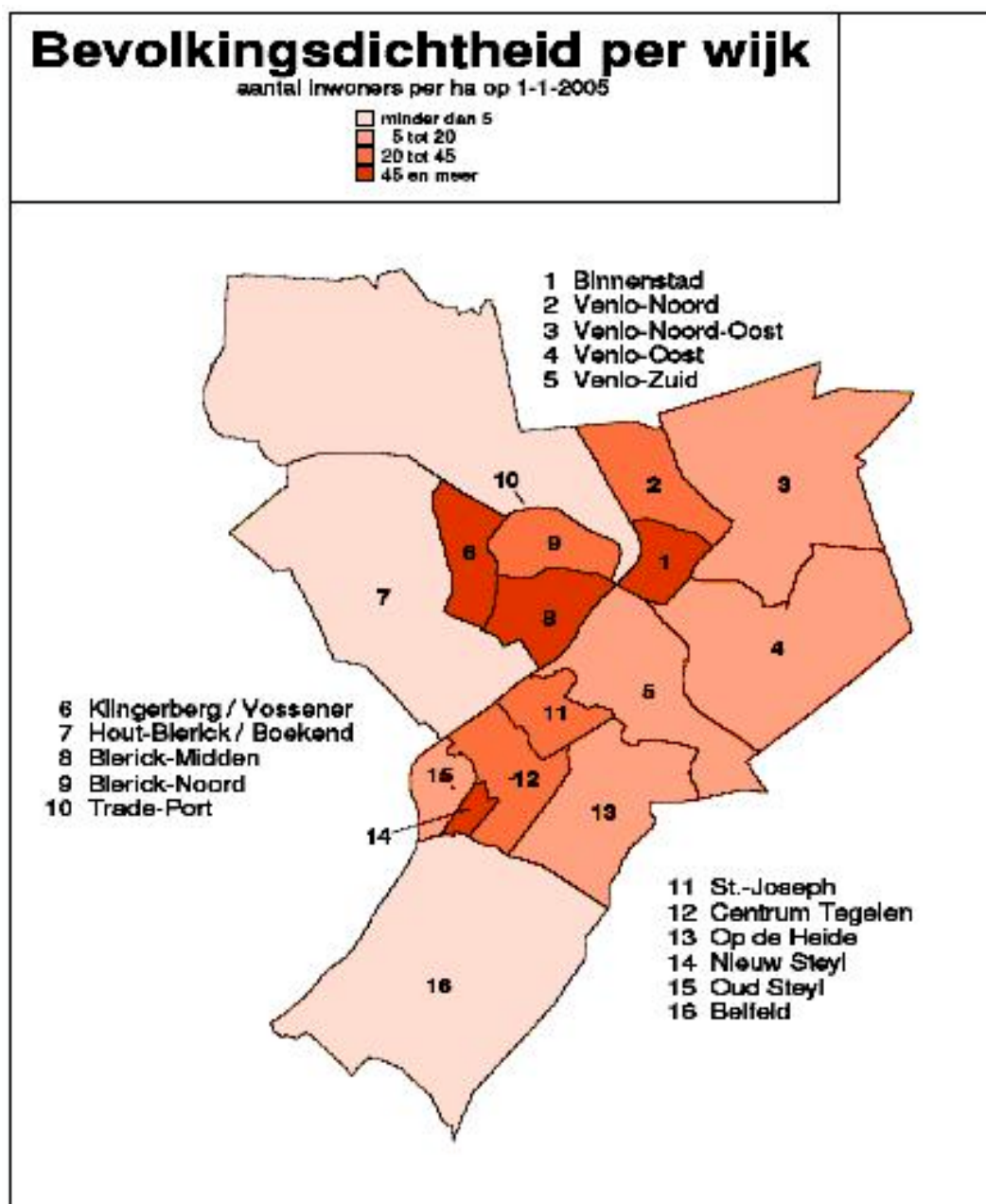
Tabel 3. Bevolkingsopbouw per wijk naar leeftijdsgroep per 31-12-2004

De leeftijdsopbouw voor de gehele gemeente komt volgens tabel 3 grotendeels overeen met de gegevens zoals deze voor (Nieuw) Steyl gelden. Het grootste aandeel betreft de leeftijdscategorie 40-64 jarigen, vervolgens komen in aflopende volgorde de meeste inwoners voor in de leeftijdscategorie 25-39 jarigen, 0-14 jarigen, de groep 65 jaar en ouder en de categorie 15-24 jarigen.

Uit afbeelding 3 kan verder afgeleid worden dat het plangebied een redelijk groot aantal inwoners per hectare heeft. Dit heeft onder andere te maken met de ligging

nabij het centrum van Tegelen, de langgerekte linten met relatief smalle kavels en de hoeveelheid gestapelde woningen in het gebied.

Op 1 januari 2004 bedroeg de woningvoorraad in de wijk Nieuw Steyl 910 woningen, in Oud Steyl 675 woningen en in centrum Tegelen 2440 woningen.



Afbeelding 3. Bevolkingsdichtheid per wijk

Het merendeel van de woningen in het zuidelijk plangebied betreft grondgebonden rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Nabij het dal van de Aalsbeek, het zuidelijk deel van de Roermondseweg en de Past. Windhausenlaan komen hoofdzakelijk vrijstaande woningen voor.

In het noordelijke plandeel (omgeving Steylerstraat en Rolandstraat) komen voornamelijk twee-onder-een-kap-woningen voor. Aan de P. Guillaumestraat bevinden zich gestapelde woningen.

Ook in het hart van het plangebied zijn hoofdzakelijk gestapelde woningen gelegen (omgeving Romeinenstraat en Triangelstraat). Aan de oostelijke rand van het gebied (Stationstraat) komen vervolgens weer twee-onder-een-kapwoningen voor. Aan de Terracottalaan bevindt zich een groot aantal rijwoningen.

Aan de Heijskampstraat en de Neeringerweg zijn drive-in woningen gelegen. Aan de Modelmakersstraat en de Sint Sebastianusstraat bevinden zich verschillende bovenwoningen. Ook op de hoek St. Rochusstraat-Pacellilaan, bevinden zich bovenwoningen.

In het plangebied zijn aan de Keizerstraat en Rolandstraat enkele seniorenwoningen gelegen.

De door de gemeente Venlo in de Ruimtelijke Structuurvisie gehanteerde beleidsdoelstellingen sturen voor Steyl niet aan op grootschalige woningbouw. Er wordt gestuurd op het aanbrengen van kwalitatieve differentiatie in het woningbestand; opgaven dienen zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te worden gerealiseerd.

In relatie tot de leefbaarheid in de wijken worden incidentele woningbouwinitiatieven positief benaderd; gezien in het licht van de door de gemeente voorgestane kwaliteitsslag. Hierbij zal dienen te worden aangesloten op de karakteristieken van het tuinstedelijke woonmilieu. Het type en hoeveelheid woningbouw zal op stedelijk en wijkniveau dienen te worden afgezet tegen de vraag. Voor de wijk wordt bijvoorbeeld gedacht aan woningen voor starters en senioren.



Foto 1. en 2. Bebouwing Zusterstraat (oud gedeelte Steyl) en bovenwoningen aan de Modelmakersstraat



Foto 3. en 4. Gestapelde woningen aan de P. Guillaumestraat en nieuwbouw aan de Maasveldstraat

B. (Maatschappelijke) voorzieningen en recreatie

In het plangebied bevindt zich een aantal dagelijks en niet-dagelijkse (maatschappelijke) voorzieningen. Zo zijn in het plangebied detailhandelsbedrijven (bakkerij, rijwielhandel), twee horecazaken (friture en café), basisschool De Schalm, kinderdagverblijf Ut Vlaegelke en peuterspeelzaal 't Beerke aanwezig. Verder beschikt de wijk over een gemeenschapsaccommodatie, Medisch Centrum Steyl en een politiebureau. Dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt, zijn in het plangebied nauwelijks aanwezig.

Wat betreft recreatieve voorzieningen kan in het plangebied gebruik gemaakt worden van een zwembad. Verder kent het gebied uitloopmogelijkheden richting het buitengebied (omgeving Aalsbeek) en het nieuwe sportpark Bakenbos aan de Bakenbosweg. Verder grenst het plangebied aan kloosterdorp Steyl, waar zich verschillende culturele voorzieningen bevinden.

Locatie	Bedrijf	Hoofdcategorie
Bergstraat 58	Dependance College Den Hulster	Maatschappelijke voorzieningen
Frankenstraat 12	Kujaku farm	Detailhandel
Frankenstraat 14	Bakkerij Geurts	Detailhandel
Frankenstraat 16	Friture de Prins	Horeca
Koehoornstraat 72	Zwembad nieuw Steyl	Recreatieve voorzieningen
Kruisstraat 95	Rijwielhandel Franssen	Detailhandel
Kruisstraat/ Romeinenstraat	Medisch Centrum Steyl	Medische voorzieningen
Roermondseweg 64	Café Quatre Bras	Horeca
Sint Sebastianusstraat 2	Gemeenschapshuis Steyl Trianon	Maatschappelijke voorzieningen
Sint Sebastianusstraat 4	Peuterspeelzaal 't Beerke	Maatschappelijke voorzieningen
Sint Sebastianusstraat 10	Basisschool De Schalm	Maatschappelijke voorzieningen
Terracottalaan 1	Kinderdagverblijf uit Vlaegelke	Maatschappelijke voorzieningen

Tabel 4. Voorzieningen in Steyl en omgeving

Er wordt in relatie tot een goede leefbaarheid in de wijk gestreefd naar de aanwezigheid en bereikbaarheid van voorzieningen op het gebied van detailhandel, onderwijs, welzijn en zorg, maatschappelijke en culturele diensten en voorzieningen en recreatie en sport.

Deze voorzieningen dienen op een zo laag mogelijk schaalniveau zo lang mogelijk in stand gehouden te blijven. Concentratie van voorzieningen in elkaars nabijheid vergroot het draagvlak hiervoor en is als doelstelling opgenomen in de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo. In de Ruimtelijke Structuurvisie wordt verder gestreefd naar instandhouding van het voorzieningenniveau, danwel het te verbeteren en/of uit te breiden indien mogelijk. Gezien de leefbaarheid van de wijk is het in beperkte mate aanwezig zijn van dagelijkse voorzieningen een aandachtspunt.



Foto 5. en 6. Voorzieningen aan de Frankenstraat en Medisch centrum Kruisstraat-Romeinenstraat-Triangelstraat

C. Bedrijvigheid

Bedrijvigheid wordt hier opgevat in de meest brede zin van het woord. Bedoeld wordt niet alleen ambachtelijke en industriële bedrijvigheid en inrichtingen, maar bijvoorbeeld ook agrarische bedrijvigheid, detailhandel, horeca, dienstverlenende bedrijvigheid en aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven. In tabel 4 is de voorkomende bedrijvigheid opgenomen, onderscheiden naar soort bedrijf en hoofdcategorie. Uitgangspunt is dat aanwezige (levensvatbare) bedrijven goed kunnen functioneren. Hiertoe dient onder meer rekening gehouden te worden met eventuele uitbreidingsmogelijkheden. In het bestemmingsplan zijn bouwkvavels opgenomen en vastgelegd, waarbij rekening gehouden is met enerzijds het bedrijfseconomisch belang en anderzijds het milieuhygiënisch belang. Voor zover er in woonpanden een aan-huis-gebonden beroep of een ondergeschikte vorm van bedrijvigheid (het wonen blijft hoofdfunctie) wordt uitgeoefend, behouden deze panden hun woonbestemming (deze bedrijven zijn niet opgenomen in tabel 4).

Omdat Steyl in oostelijke richting grenst aan bedrijventerreinen Windhond en Krekelsberg waarvan de invloed tot in het plangebied kan reiken, zijn deze bedrijven (voorzien van een *) ook meegenomen in onderstaande tabel. Bij de bespreking van de milieuzone van de betreffende bedrijven (paragraaf 3.4.1) zal blijken of de betreffende bedrijven daadwerkelijk van invloed zijn op het plangebied.

Locatie	Bedrijf	Hoofdcategorie
Stationsstraat 17*	De Gouden Ploeg	Industrie en nijverheid
Steenweg 5*	Modelmakerij Gommans BV	Industrie en nijverheid
Steenweg 7*	Componenta Globe	Industrie en nijverheid
Steenweg 7A*	Equi Jena	Groothandel
Steenweg 9A*	Davans Las- en Duikbedrijf	Industrie en nijverheid
Steenweg 9*	Bom en Co	Groothandel (vis)
Steenweg 11*	Neerlandia	Industrie en nijverheid
Steenweg 11A*	Koopmans auto's	Industrie en nijverheid
Steenweg 13*	Agmi BV	Industrie en nijverheid
Steenweg 29*	Lafarge Roofing	Industrie en nijverheid
Industriestraat 14*	Metaalgieterij Giesen BV	Industrie en nijverheid
Parallelweg 16*	Dings Kartonnages BV	Industrie en nijverheid
Arnoldus Janssenstraat 20	P. Janssen Tegel- en metselwerken VOF	Industrie en nijverheid
Erkenkamp 1	Gielen dakbedekkingen b.v.	Industrie en nijverheid
Erkenkamp 3	LMT b.v.	Industrie en nijverheid
Erkenkamp 5	Dakwerken Ton Gielen b.v.	Industrie en nijverheid
Erkenkamp 9	Ant. Willems & znn bouwbedrijf BV	Industrie en nijverheid
Frankenstraat 8a	Alert vereniging van woonconsumenten	Dienstverlening

Kruisstraat 109	Transportbedrijf Janssen en Zn.	Transport en opslag
Maasstraat 2	Politiebureau basisteam Tegelen	Kantoor/dienstverlening
Maasstraat 19	Timmerwerkplaats Huygen	Industrie en nijverheid
Roermondseweg 67*	Ewals autobanden en caravans	Industrie en nijverheid
Roermondseweg 111 b	Niessen b.v.	Kantoor
Roermondseweg 140 a	Barton Nelson Europe b.v.	Industrie en nijverheid
Roermondseweg 141	Garage Linssen	Industrie en nijverheid
Roermondseweg 150	Dohmen Industrial	Dienstverlening
Rolandstraat 20 a	Unique Ceramics b.v.	Industrie en nijverheid
Stationsstraat 44	Ewalds-Croonen	Groothandel
Steylerstraat 6	Voorheen Beurskens verhuizingen en Transporten BV	Transport en opslag
Steylerstraat 11	Steyl auto's b.v.	Industrie en nijverheid

Tabel 5. Bedrijvigheid in Steyl en directe omgeving

De genoemde bedrijvigheid welke in het plangebied voorkomt is verspreid door geheel Steyl aanwezig. Aan de Roermondseweg, Steylerstraat, Maasstraat en Erkenkamp concentreert zich de meeste bedrijvigheid. De bedrijvigheid welke net buiten het plangebied gelegen is, concentreert zich aan de Steenweg, Industriestraat en Parallelweg. Hier bevinden zich hoofdzakelijk industriële bedrijven.

Voor Steyl is, zoals aangegeven in de Ruimtelijke Structuurvisie, vestiging van nieuwe grootschalige bedrijvigheid niet gewenst. Bestaande grote bedrijven dienen geen hinder op te leveren voor de aangrenzende woonmilieus, en een zo positief mogelijk beeld op te leveren richting de openbare ruimte (tegengaan volbouwen, opslag, etc).

Bedrijventerrein Erkenkamp is in de Ruimtelijke Structuurvisie aangemerkt als een te transformeren locatie. De hier gevestigde bedrijven moeten in de komende periode worden geconcentreerd op daarvoor aangemerkte bedrijventerreinen. Kleinschalige bedrijvigheid in wijken wordt positief benaderd, zolang deze past bij de schaal van en de vraag vanuit de wijk. Menging van wonen met kleinschalige bedrijven als ambachtelijke bedrijven, bijzondere winkels en kleinschalige kantoren levert een bijdrage aan een positief woon- en leefklimaat.



Foto 7. en 8. Bedrijvigheid aan de Erkenkamp en leegstaand bedrijfspand aan de St. Rochusstraat (nu caravanstalling)

D. Groen, water en natuur

In Steyl bevinden zich met name in het noordelijk en oostelijk plandeel grootschalige groen- en natuurvoorzieningen. In het oostelijk plandeel nabij de Romeinenstraat, Triangelstraat, Keramiekstraat en Frankenstraat en in het noordelijk plandeel aan de P. Guillaumestraat zijn enkele grotere groenvoorzieningen in de vorm van grasvelden aanwezig. Direct grenzend aan het zuidoostelijk plandeel bevindt zich, nabij de Aalsbeek, een grootschalig natuurgebied.

In het overige deel van het plangebied komen verschillende kleinschalige groenvoorzieningen (plantsoenen) voor. Verder betreft de aanwezige groenvoorzieningen bermbeplanting.

Het overige groen in het plangebied, onder andere in de vorm van moestuinen en begroeiing (struiken en planten) maakt onderdeel uit van de percelen/tuinen van de woningen.

Op enkele plaatsen in het plangebied zijn speelvoorzieningen aanwezig. In het oostelijk plandeel zijn deze voornamelijk geconcentreerd aan de Neeringerweg, Aerdborg, Romeinenstraat en Modelmakersstraat. In het noordelijk plandeel bevinden zich bij de flats aan de P. Guillaumestraat ook speelvoorzieningen en een trapveldje. De speelvoorzieningen variëren in grootte.

Zoals reeds beschreven wordt het zuidelijk plandeel gekenmerkt door een groene omgeving. De ligging nabij het beekdal van de Aalsbeek en het duidelijke terras- en landschap geeft dit gebied (Nabben en omgeving) een grote belevingswaarde.

In het plangebied komt geen oppervlaktewater voor.

Verbetering van de relatie en (recreatieve) ontsluiting van de wijk met de grootschalige groenstructuren in het aangrenzende buitengebied en beekdal van de Aalsbeek, zoals uitgewerkt in het groenbeleidsplan, de Integrale Natuurvisie en Ruimtelijke Structuurvisie staat voorop.



Foto 9. en 10. Speel- en groenvoorziening Neeringerweg en Aalsbeek nabij Nabben

E. Verkeer, openbaar vervoer en parkeren

Steyl is een gebied waar verblijven centraal staat. Op enkele locaties in het plangebied komt bedrijvigheid voor.

De belangrijkste ontsluiting van het gebied vindt plaats via de Roermondseweg. Dit is de doorgaande weg tussen Venlo en Roermond. Ook de Stationstraat betreft een hoofdontsluitingsweg voor het gebied.

In het gebied bevinden zich verder enkele wijkontsluitingswegen, welke de verschillende wijken van het plangebied op de Roermondseweg ontsluiten. Dit betreft de Kenzenstraat, St. Rochusstraat, Terracottalaan, Maasstraat, Kruisstraat (rotonde Quatre Bras) en de Maasveldstraat. In het zuidelijk en oostelijk plandeel kan via de wegen Nabben, Neeringerweg, Middeltweg, Kasteellaan en Vijverlaan het buitengebied bereikt worden.

De overige wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen.

De hoofdontsluitingswegen betreft hoofdzakelijk noord-zuid gerichte verbindingen. De wijkontsluitingswegen betreft gedeeltelijk oost-west gerichte wegen.

Het plangebied wordt aan de oostelijke zijde doorkruist door de spoorlijn Venlo-Roermond. In het plangebied zijn een bewaakte spoorwegovergang (Vijverlaan-Stationstraat) en een tunnel onder het spoor (Kasteellaan-Middeltweg) gelegen.

De afgelopen jaren, zijn mede in het kader van Duurzaam Veilig, de verschillende woongebieden ingericht als 30 km-zone. Alleen de Roermondseweg, Stationstraat, Erkenkamp, Neeringerweg (deels) en de richting het buitengebied gelegen Kasteellaan en Vijverlaan betreft 50 km-uur wegen.

De nieuwe Rijksweg 73-Zuid, welke ten oosten van het plangebied ligt, heeft geen directe verkeerskundige invloed op het plangebied. Ter plaatse zijn geen op- of afritten van deze weg.

In Steyl bevindt zich een bushalte voor de busverbinding (streekvervoer) tussen Roermond en Venlo. Ter hoogte van Garage Linssen en het politiebureau bevinden zich de haltes.

De meeste binnen het plan toegelaten functies hebben een verkeersaantrekkende werking in die zin dat ze leiden tot – met name – autoverkeer door bewoners, en op kleine schaal bezoekers en werknemers. Gezamenlijk leidt dit tot parkeerbehoefte van de gegenereerde verkeersstroom. Deze parkeerdruk moet in principe allereerst op eigen erf worden opgevangen. Daarnaast biedt de openbare ruimte mogelijkheden tot parkeren. Om de parkeerdruk van de diverse in het plan aanwezige functies te regelen, wordt aangesloten bij de parkeernormen zoals die bepaald zijn in de 'Parkeerkencijfers – Basis voor een parkeernormering' welke zijn opgesteld door het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (ASVV 2004). In de voorschriften is opgenomen dat, in geval van nieuwe voorzieningen of woningen, op eigen terrein voorzien dient te worden in de benodigde parkeerbehoefte.

Vanuit het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005-2015 gelden als algemene beleidsdoelstellingen:

- kwaliteit aan stad geven door het bereikbaar houden van de economische centra en investeren in de leefbaarheid van woonbuurten en wijken;
- faciliteren van autoverkeer waar het kan en geleiden waar het moet;
- faciliteren van goed bereikbare centra;
- ruimte voor de auto op autosnelwegen en hoofdontsluitingswegen;
- verkeersonveiligheid aanpakken door ruimte voor de fiets in en door woongebieden (ontvlechten van hoofdroutes).

3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Ruimtelijk beleid

A. Nota Ruimte

Het rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening staat verwoord in de Nota Ruimte. De Nota ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is d.d. 27 februari 2006 in werking getreden.

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

Met betrekking tot het economisch locatiebeleid van het rijk wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat elke regio vestigingsmogelijkheden dient te bieden voor bedrijven en voorzieningen, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van steden en dorpen. Daarbij moet voor ieder bedrijf een goede plaats worden geboden. Wat een 'goede' plaats is, kunnen provincies en WGR-plusregio's (regio's welke vallen onder de Wet gemeenschappelijke regelingen) het beste zelf bepalen. Het rijk beperkt zich tot het aanreiken van een aantal regels die betrekking hebben op de gewenste basiskwaliteit. Zo hecht het kabinet eraan dat wonen en werken zoveel mogelijk vermengd worden. Ook moet gezorgd worden voor plekken waar bedrijven en voorzieningen zich kunnen vestigen die om redenen van veiligheid of hinder niet in centra of wijken passen. Verder moet aan bedrijven en voorzieningen met omvangrijke vervoersstromen ruimte worden geboden op plekken met een goede aansluiting op verschillende soorten vervoer.

B. Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

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

Op het gebied van wonen wil de provincie investeren in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en bijdragen aan het realiseren van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats. Voor Limburg wordt zowel een kwantitatieve als kwalitatieve opgave gezien. Hieraan moet worden voldaan op het niveau van de woningmarkten (via regionale woonvisies). Speerpunten hierin zijn herstructurering, een goede inpassing van nieuwe woningbouwlocaties, variatie in woonmilieus, op doelgroepen gerichte nieuwbouwdifferentiatie en duurzaam bouwen. Herstructurering van de bestaande voorraad wordt steeds belangrijker. Nieuwe woningbouwlocaties moeten passen in de regionale behoefte aan woonmilieus. Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding. Nieuwe locaties moeten goed aanhaken op bestaande wegen en zo mogelijk het openbaar vervoer. De situering van nieuwe woningen moet verder passen binnen het bundelings- en contourenbeleid.

In het POL2006 is sprake van een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Het plangebied is gelegen binnen de beleidsregio 'Stadsregio Venlo'.

De stadsregio Venlo vervult als logistiek-industrieel knooppunt een belangrijke functie op een van de belangrijkste corridors van Europa tussen de Nederlandse en Belgische mainports en het Ruhrgebied. Versterking van dat knooppunt is een belangrijke opgave voor de regio. Venlo vervult een centrale functie voor het noordelijk deel van Limburg en een breder Duits achterland (zie o.a. het ontwikkelingsperspectief VeNeTe). Naast de logistiek is het agro-foodcomplex rond Venlo een economische factor van grote betekenis, ook voor Limburg als geheel. De kantoorindustrie (maakindustrie) neemt in de regio ook een sterke positie in. Investerings in het centrum (Maasboulevard, Q4) dragen bij aan de transformatie van Venlo naar een mooie, moderne stad met stedelijk allure en een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat.

Daarnaast dragen ook een aantal ecologische structuren in de regio bij: een oostcorridor als onderdeel van de Robuuste verbinding Schinveld-Mook, een corridor rond de Maas die ruimte biedt aan aaneengesloten riviernatuur en met een toeristisch/recreatieve functie en een westcorridor. Binnen de tot het Maasdal behorende delen van deze stadsregio is het rivierbelang van grote invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden.

De variatie in gebiedskenmerken vormt de basis voor de gebiedsgerichte aanpak. In deze aanpak worden binnen de provincie Limburg negen perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Op de Perspectievenkaart uit het POL2006 wordt het plangebied aangeduid als 'Stedelijke bebou-

wing' (perspectief 9) en is het gebied gelegen binnen de grens 'Stedelijke dynamiek'. Perspectief 9 omvat ondermeer de aanwezige of als zodanig in het POL2001 en de POL-aanvullingen reeds geregelde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte.

De zeven stadsregio's in Limburg zijn ieder voorzien van een grens 'Stedelijke dynamiek', de uiterste grens waarbinnen in de toekomst een bij het profiel passende veelheid aan functies, milieus en leefstijlen kan worden geacommodeerd. De grens is bepaald op basis van de aanwezigheid van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied, rekening houdend met de verwachte groei van de stedelijke functies. Soms is aangesloten bij aanwezige structuren zoals wegen om een duidelijke grens te geven. De grens is hard.



Afbeelding 4. Uitsnede perspectievenkaart POL ter hoogte van het plangebied

De bedrijvenstrook aan de Erkenkamp is volgens de kaart 'Bedrijventerreinen' aangewezen als 'Bedrijventerrein'. De kaart geeft de fysieke ligging weer van alle Limburgse bedrijventerreinen op basis van de provinciale geografische databank REBIS (Regionaal Economisch Bedrijventerreinen Informatie-Systeem). In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op het provinciaal economisch beleid.

C. Visie Venlo 2030 -Kompas voor de toekomst-

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

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

In het wensbeeld 'Stad voor jong en oud' geldt onder andere de visie 'leefbare wijken': de wijk en de eigen buurt vormen het dagelijks leefmilieu van de inwoners. Deze moet voldoen aan de kwaliteitswensen van de bewoners en gebruikers. Cruciaal is een goede en permanente communicatie tussen gemeente en de bewoners. Dit betekent:

- goed beheer van de stad, wijken en de kernen, waarbij de bewoners een actieve rol vervullen;
- tijdig signaleren dat een wijk qua leefbaarheid achteruit gaat en daarop alert actie ondernemen;
- middels herstructurering blijven werken aan een goede kwaliteit van zowel de leefomgeving als de woningen;
- direct en actief communiceren met de bewoners van de wijken;
- bewoners, jong en oud, betrekken bij fysieke en sociale ontwikkelingen in hun wijk, met name via wijkoverleggen, de wijkraden en de dorpsraad.

In de visie 'Duurzame stad' staat onder andere een leefbare woonomgeving centraal. De kwaliteit van de leefomgeving is namelijk een belangrijke factor in het realiseren van een duurzame stad. Die kwaliteit wordt onder meer bepaald door de aanwezigheid en het niveau van voorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de verkeersveiligheid. Dit betekent:

- de gemeente doet onderzoek naar behoefte-ontwikkeling en het economisch en maatschappelijk draagvlak voor voorzieningen op buurt en wijkniveau;
- burgers en ondernemers bepalen met de gemeente wat nodig is en nemen zonnodig verantwoordelijkheid voor het beheer van vele voorzieningen;
- groenvoorzieningen in en om de stad bieden zowel passieve als actieve belevings- en gebruiksmogelijkheden voor diverse leeftijdsgroepen.

D. Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015

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

tige kernen in een robuust caso'. Dit structuurconcept gaat uit van het handhaven van de afzonderlijke woon- en werkkernen in een stedelijk netwerk, gescheiden door groene zones met een hoge ecologische en recreatieve waarde. Onder het thema 'Leefbare stad' wordt ten aanzien van woonmilieus gesteld dat de concentratie van het woningbouwprogramma binnen de kernen dient plaats te vinden om het draagvlak voor voorzieningen in stand te houden. Ontwikkelingen in de kernen dienen aan te sluiten bij de culturele identiteit, en dus de behoefte van bewoners en bezoekers in Venlo, en dienen zorgvuldig ingepast te worden.

Gezien de verwachte behoefteontwikkeling bij de verschillende doelgroepen, wordt ingezet op:

- het vergroten van het aanbod van woningen, bijzondere voorzieningen en de afstemming van de omgevingskwaliteit en identiteit in het *Stedelijk centrum*, *Stedelijk wonen en werken* en *Stadsdeel centrum woonmilieus*;
- behoud van kwantiteit en kwaliteit van het voorzieningenniveau en karakteristieke verschillen, beperkte uitbreiding en transformatie waar gewenst van de *Stadsstraat*, *Tuinstedelijk* en *Suburbane woonmilieus*;
- behoud en incidenteel uitbreiden, maar niet verdichten van de *Exclusieve Landelijke* en *Buitenplaats woonmilieus*, waarbij groen door rood stimulans onderdeel vormt van de ontwikkelingsstrategie.

Steyl behoort tot de *Stadsstraat* (onderdeel van de oude radiale en parallelle wegenstructuren), *Tuinstedelijk* gebied (planmatig tot ontwikkeling gebrachte woongebied met een hoog aandeel gestapeld woningbouw) en *Suburbaan* gebied (planmatig tot ontwikkeling gebrachte woongebieden met een menging van overwegend eengezinswoningen in verschillende verkavelingstypologieën, met weinig of geen gestapelde woonvormen).

Steyl is overwegend aangemerkt als Tuinstedelijk woonmilieu. Hiervoor geldt de doelstelling: behoud van kwantiteit en kwaliteit van het voorzieningenniveau en karakteristieke verschillen en beperkte uitbreiding en transformatie waar gewenst. Verder is behoud en waar mogelijk versterking van de karakteristieke structuur en opzet van de wijk gewenst.

Voor wat betreft bedrijvigheid in de stad richt de Ruimtelijke Structuurvisie zich op concentratie van bedrijven op aangewezen locaties. Daarbij is een onderscheid te maken tussen lokale bedrijventerreinen zoals in Steyl en bovenlokale bedrijventerreinen met een regionale uitstraling: de Tradeports.

Bedrijven met een bovenlokaal bereik krijgen een logische plek op de grootschalige clusterlocaties. Voor bedrijven van een minder zware categorie, en met een lokaal bereik, wordt gestreefd naar vestiging op de lokaal aangeduide bedrijventerreinen, waarvan een aantal worden geherstructureerd en waarbij middels gunstige vestigingsvoorwaarden en mogelijkheden tot profilering, wordt ingespeeld op de behoeften van bedrijven. Denk hierbij ook aan startermilieus.

Voor Steyl is vestiging van nieuwe grootschalige bedrijvigheid niet gewenst. Bestaande grote bedrijven dienen geen hinder op te leveren voor de aangrenzende woonmilieus en een zo positief mogelijk beeld op te leveren richting de openbare ruimte (tegengaan volbouwen, opslag, etc).

Bedrijventerrein Erkenkamp is in de Ruimtelijke Structuurvisie aangemerkt als een te transformeren locatie. De hier gevestigde bedrijven moeten in de komende periode worden geconcentreerd op daarvoor aangemerkte bedrijventerreinen.

Kleinschalige bedrijvigheid in wijken wordt positief benaderd, zolang dit past bij de schaal van en de vraag vanuit de wijk. Menging van wonen met kleinschalige bedrijven als ambachtelijke bedrijven, bijzondere winkels en kleinschalige kantoren levert een bijdrage aan een positief woon- en leefklimaat.

E. Welstandsnota

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

Voor Steyl geldt grotendeels een regulier welstandsbeleid. In gebieden met een regulier welstandsbeleid staat de vrijheid van de burger voorop: het uiterlijk van het publiek domein³ zal een kwalitatieve bescherming krijgen door algemene criteria en voor de kleine bouwwerken geldt de zogenaamde sneltoets. Verder is de bemoeienis van de gemeente gericht op de eisen uit het Bouwbesluit.

De Keizerstraat en Kloosterstraat (hoek Erkenkamp) behoren tot de wegen waarvoor het bijzonder welstandsbeleid geldt. Ook de Maasstraat en Arnoldus Janssenstraat hebben een bijzonder welstandsbeleid. Deze wegen behoren slechts deels tot het plangebied. In gebieden met een bijzonder welstandsbeleid gelden meer gedetailleerde uitgangspunten en een intensievere planbegeleiding. Het beleid is gericht op de bijzondere kenmerken van het betreffende gebied.

Voor een deel van de Kasteellaan en de Vijverlaan geldt dat sprake is van een welstandsluw gebied. Voor welstandsluwe gebieden geldt dat deze gezien hun aard en ligging niet van grote invloed zijn op het beeld van de stad. Soms kan binnen het bestemmingsplan voldoende worden geregeld om tot een aanvaardbare kwaliteit te komen door plaatsing van de bebouwing op de kavel. Er worden voor welstandsluwe gebieden dus geen andere eisen gesteld dan een bescheiden en verantwoord

³ Het publiek domein is het gebied dat toegankelijk is voor het publiek (los van de eigendomsverhoudingen), openbaar gebied is toegankelijke voor het publiek en in eigendom van de overheid (dit is dus een beperkter gebied dan het publiek domein).

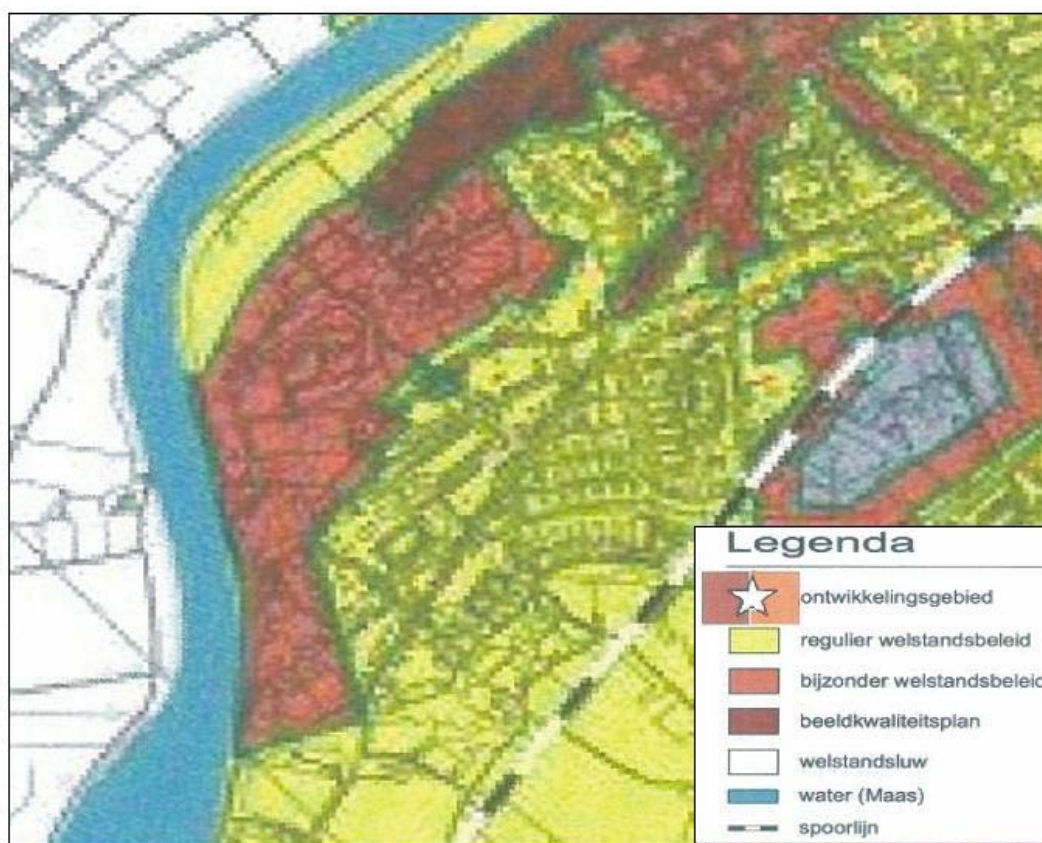
kleur- en materiaalgebruik, dat niet hinderlijk of storend of op grote afstand opvallend zichtbaar is.

De Grotestraat, Venloseweg, Roermondseweg en Stationstraat (waarvan de laatste twee in het plangebied gelegen zijn) worden specifiek benoemd onder de noemer 'Oude dorp en lint'. Deze wegen bevatten tal van waardevolle gebouwen uit allerlei verschillende stijlperiodes. De boventoon wordt gevoerd door zeer klassieke bouwkunst en oude bebouwing uit een verleden waarin agrarische bebouwing nog in het centrum voorkwam.

Het beleid in dit gebied is gericht op versterking van de kwaliteit en de nog aanwezige klassieke dorpse karakteristiek. Voor zover er sprake is van kleine ondergeschikte ingrepen in dit gebied zullen die zich moeten voegen naar de bestaande toestand. Voor individuele invullingen wordt een enigszins op klassieke waarden geschroeide architectuur (traditionalisme) voorgestaan.

Het grootste deel van de bouwplannen is bescheiden van omvang. Om voor de grote hoeveelheid kleine bouwwerken een efficiënte behandeling voorop te stellen zijn loketcriteria of sneltoetscriteria opgesteld. De sneltoetscriteria zijn duidelijk meetbaar omschreven dat ze eenvoudig ambtelijk getoetst kunnen worden. Als het ingediende bouwplan voldoet aan de sneltoets hoeft het niet meer voorgelegd te worden aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, maar wordt een positief welstandsadvies gegeven. Voldoet het bouwplan niet aan de sneltoetscriteria dan wordt het verworpen, tenzij er sprake is van een uitzonderlijk kwalitatief hoogwaardig voorstel dat niet in het beleid kon worden voorzien. In dat geval wordt het bouwplan alsnog aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd.

Het beleid bij de sneltoets is gericht op behoud van het aanwezige karakter en de kwaliteit van de omgeving, het voorkomen van grote aantasting daarvan en het voorkomen van hinder voor derden.



Afbeelding 5. Uitsnede welstandskaart gemeente Venlo

Kleinere bouwplannen die niet zijn voorzien in de sneltoetscriteria, worden getoetst aan zo duidelijk mogelijk omschreven objectgerichte toetsingscriteria.

Voor grotere ingrepen in bestaande stedelijk (of landelijk) gebied wordt per gebied gewerkt met daartoe geëigende karakteristieken. Deze plannen zullen altijd worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

3.2 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. Onderdeel van dit beleid is dat in de gemeente Venlo een maximum aantal van vijf coffeeshops wordt toegelaten. In deze shops wordt het verhandelen van geringe hoeveelheden soft-drugs (cannabis) gedoogd, mits wordt voldaan aan een aantal strikte voorschriften. Deze voorschriften, welke zijn gebaseerd op landelijke strafvervolgingsrichtlijn, staan vermeld in de voor deze inrichtingen verleende exploitatievergunningen. Overtreding van deze voorschriften zal ertoe leiden dat bestuursrechtelijke maatre-

gelen (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.

3.3 Cultuurhistorisch beleid

Voor de gehele gemeente is een archeologische basiskaart gemaakt. Deze inventarisatie, verwachtings- en waardenkaart dient als basis voor de archeologische beleidskaart. In de beleidskaart wordt aangegeven op welke wijze om wordt gegaan met de in en op de grond aanwezig archeologische waarden.

Het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Venlo is vastgelegd in de Beleidsnota Cultuurhistorie 2007-2011.

Centrale doelstelling is een representatief deel van de Venlose cultuurhistorie te behouden door ontwikkeling en door implementatie in ruimtelijke planvorming. Uiteindelijk streven is dat cultuurhistorie een vanzelfsprekende impuls betekent voor Venlo als duurzame en attractieve stad. Duurzaam en attractief voor bewoners, bezoekers, ondernemers en investeerders. Dit wil de gemeente onder andere bereiken door:

- *Onderzoeken*
Doelgericht in kaart brengen van cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren die voor de identiteit, het karakter en de belevingswaarde van de gemeente Venlo van belang zijn en economische meerwaarde kunnen bieden. Speerpunten zijn onder andere de middeleeuwse binnenstad, Venlo als toonaangevende wederopbouwstad, het historisch cultuurlandschap en historische stadsbeelden.
- *Beschermen*
Uitbreiding en herziening van de gemeentelijke monumentenlijst met voor Venlo representatieve (archeologische) monumenten, objecten en structuren, inclusief borging van de cultuurhistorische samenhang in bestemmingsplannen en in ruimtelijke ontwikkelingen. Speerpunten zijn onder andere de historische stads- en dorpscentra, de wederopbouwwijken, kloosterdorp Steyl en delen van het buitengebied.
- *Behouden en versterken*
Met gerichte financiële impulsen het behoud van cultuurhistorisch erfgoed stimuleren. Aanpassingen op de monumentenverordening en de subsidieverordening, gericht op optimale effectiviteit, zullen hierin voorzien.
- *Ontwikkelen*
Bijdragen aan integratie en hergebruik van cultuurhistorisch erfgoed door een proactieve manier van werken. Dit geldt zowel voor herbestemming van historische gebouwen en complexen ('nieuw in oud') als voor de integratie van cultuurhistorische aspecten in nieuwe ontwikkelingen ('oud in nieuw'). Speerpun-

ten zijn onder andere de herbestemming van het kazerneterrein, Nedinsco en diverse over de gemeente verspreide kloosters en kerken, Greenpark-Floriade, de Maasoeverprojecten en de Centrumplannen voor Blerick en Tegelen.

- *Bestemmingsplan*

In de nieuwe wet op de archeologische monumentenzorg is het bestemmingsplan het centrale instrument. Binnen elk nieuw of te herzien bestemmingsplan worden archeologische belangen meegenomen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed en indien gewenst beschermd. Daartoe worden al in de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan de archeologische belangen geïventariseerd. Dit wordt in het bestemmingsplan vertaald in een cultuurhistorische paragraaf en dan vermeld op de plankaart, in de voorschriften en de toelichting en met voorwaarden gekoppeld aan bestaande vergunningen (omgevingsvergunning, sloop-, bouw-, aanleg-, ontgrondingvergunning). Hierdoor kan een groot deel van de archeologische monumentenzorg in het gemeentelijk traject van de ruimtelijke ordening als een gestandaardiseerd proces verlopen. Dit bespaart tijd en kosten. Werkwijze en beleidskeuzes worden afgestemd met de provincie en het Rijk.

Het bestemmingsplangebied Steyl omvat conform de archeologische beleidskaart zowel lage, middelhoge tot hoge en zeer hoge archeologische waarden.

In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

3.4 Economisch beleid

Provinciaal beleid POL2006

Werklocaties

De provincie wil zorgen voor voldoende ruimte en kwaliteit om de dynamiek van het gevestigde bedrijfsleven te faciliteren en om de komst van nieuwe bedrijven naar Limburg mogelijk te maken. Hierbij wil de provincie een ruime variatie aan vestigingsmilieus bieden, met ruimte voor regionaal maatwerk, waarbij de provincie de regie voert.

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de vertaling naar concrete locaties en de ontwikkeling en inrichting van deze werklocaties. Bij duurzame inrichting en beheer van de bestaande voorraad aan werklocaties en optimaal gebruik van restruimte wordt kwaliteit centraal gesteld.

Nieuwe werklocaties worden alleen toegestaan wanneer nodig. De provincie maakt daarvoor inschattingen van de benodigde kwaliteit en kwantiteit, die richtinggevend zijn voor onder andere gemeenten. Voor nieuwe detailhandel en stedelijke recreatieve voorzieningen hanteert de provincie geen planningsopgave. Nadruk ligt op kwaliteitsverbetering en versterking van de detailhandelsstructuur. Gemeenten

dienen bij ontwikkelingen van nieuwe grootschalige detailhandel en grote stedelijke recreatieve voorzieningen een economische-effectenrapportage op te stellen om tot een afweging te komen. Zijn de effecten gemeentegrensoverschrijdend dan is afstemming nodig met de betrokken gemeenten.

Gemeenten mogen restcapaciteit op lokale bedrijventerreinen alleen gebruiken voor uitbreiding van bestaande bedrijven en voor verplaatsers en starters vanuit de eigen gemeente en daarbij voorkomen dat lokale bedrijventerreinen een grootschalig stedelijk karakter krijgen. Zo nodig mogen gemeenten een bestaand terrein uitbreiden voor reeds lokaal gevestigde bedrijven.

Bij de locatiekeuze dient ervoor gezorgd te worden dat bedrijven en voorzieningen terechtkomen waar ze het beste passen en dat de vitaliteit van binnensteden, buurten en kernen niet te zeer wordt aangetast door ontwikkeling van nieuwe grootschalige detailhandel en recreatieve voorzieningen op perifere locaties. De provincie hanteert hierbij voorkeursmilieus voor de vestiging van bepaalde soorten bedrijven en voorzieningen. Bij de vestiging dient bijzondere aandacht aan veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking te zijn. Wordt veel verkeer verwacht dan is aansluiting op openbaar vervoer, multimodale ontsluiting of ontsluiting voor vrachtauto's van belang.

Stedelijke recreatieve voorzieningen worden bij voorkeur in het centraal stedelijk gebied gevestigd.

Nieuwe detailhandel en stedelijke recreatieve voorzieningen

Op provinciaal niveau wordt geen planningsopgave voor detailhandel of stedelijke recreatieve voorzieningen geformuleerd. Stadsregio's en gemeenten zullen voorzichtig moeten omgaan met uitbreiding van detailhandel. De nadruk ligt op kwaliteitsverbetering en versterking van de detailhandelsstructuur. Nieuwe ontwikkelingen kunnen met name mogelijk gemaakt worden door herschikking van het aanbod of in combinatie met sanering.

In regioverband zal moeten worden nagedacht over geschikte locaties voor initiatieven op het gebied van stedelijk recreatieve voorzieningen die zich aandienen.

3.5 Groenbeleid

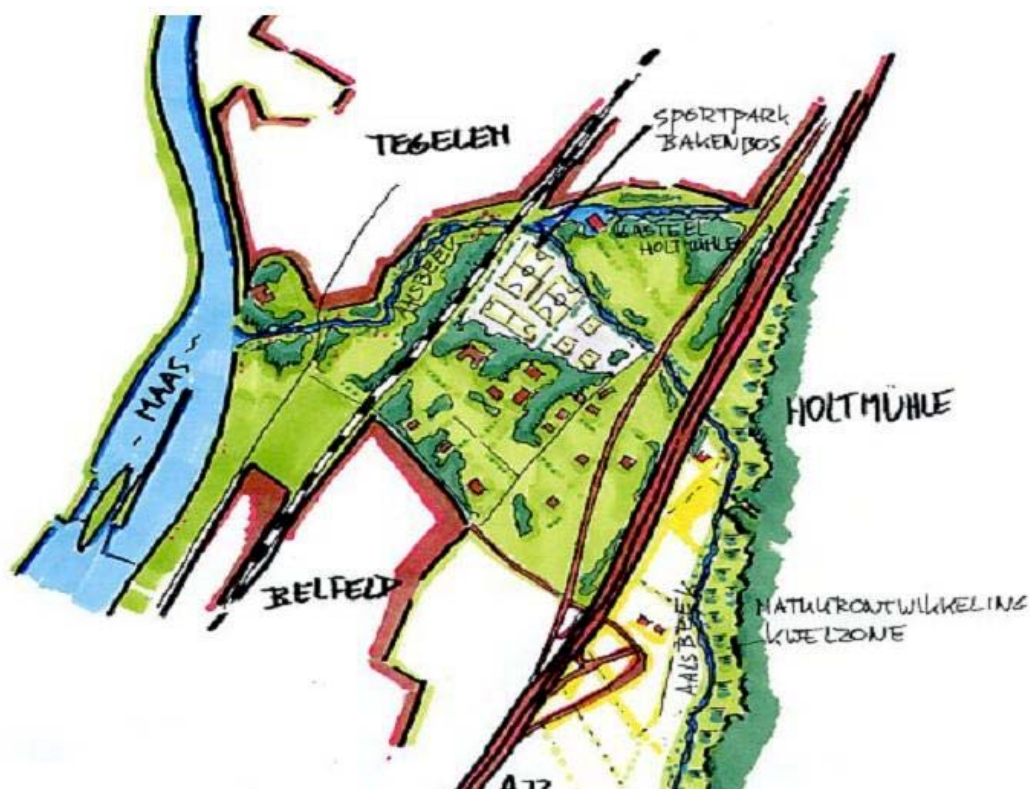
A. Integrale Natuurvisie regio Venlo 2005

De Integrale Natuurvisie regio Venlo 2005 presenteert een toekomstbeeld als uitwerking van vastgestelde beleidsplannen waarin voorgenomen ontwikkelingen en plannen op het gebied van wonen, werken en vervoer integraal worden afgewogen ten opzichte van de natuurbelangen. De integrale natuurvisie tracht ook de kansen in beeld te brengen waar de 'rode' functies het groen versterken en andersom. De

visie beperkt zich niet alleen tot beelden. Het is nadrukkelijk de bedoeling de visie ook uit te voeren. Daarom is de visie voorzien van een uitvoeringsprogramma en realisatiestrategie.

De integrale natuurvisie heeft een aantal functies:

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



Afbeelding 6. Streefbeeld Aalsbeek

Met betrekking tot de omgeving van het plangebied wordt in de visie het volgende streefbeeld voor de Aalsbeek aangegeven:

Ontwikkelen van een natuurlijke beek met de bovenloop langs de steilrand omgeven door een kwelmoeras en een beekdal met diep ingesneden slingerende of meanderende beek, beekdalbos, matig voedselrijke graslanden en natte ruigten. Het recent aangelegde groene sportcomplex vormt samen met de omgeving van Château Holtmühle en het park Waterloo de kern van het Aalsbeek-gebied. Het dal van de Aalsbeek vervult een belangrijke functie als uitloopegebied van Tegelen en Belfeld.

Te treffen maatregelen zijn:

- herinrichting beekdal (natuurbouw) in combinatie met waterberging (retentie en hergebruik sportveld);
- uitbreiden van natuur door extensiveren dan wel herinrichting van (gemeente)gronden;
- inrichten van een landschappelijk en recreatief aantrekkelijk sportpark met aandacht voor de aanwezige en potentiële natuurwaarden;
- realiseren van een goede recreatieve ontsluiting vanuit de omringende dorpen richting Aalsbeekpark en sportpark alsmede richting de natuurgebieden richting het Rijnterras.

B. Integrale gebiedsvisie en inrichtingsplan dal Aalsbeek⁴

In opdracht van de Dienst Landelijk gebied en in samenspraak met de gemeente Venlo en waterschap Peel en Maasvallei is een integrale visie voor het dal van de Aalsbeek opgesteld. Een van de uitgangspunten van de rapportage is de inmiddels verouderde inrichtingsvisie voor de Aalsbeek uit 1996. Door de aanleg van de A73-Zuid is een nieuw inrichtingsplan nodig om alle ontwikkelingen in het gebied rond de Aalsbeek op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt voor het inrichtingsplan voor de Aalsbeekzone is een integrale visie op het gebied als belangrijke groene zone tussen Tegelen en Belfeld. Het uitgangspunt voor deze integrale visie is een goede ecologische verbindingsszone langs de Aalsbeek, opgenomen in een recreatief aantrekkelijk landschapspark.

Uitgangspunten voor het plan zijn:

- Specifiek Ecologische Functie van de Aalsbeek;
- ecologische waarde van het gehele dal verhogen;
- de bruikbaarheid van het gehele gebied voor bewoners en recreanten verhogen;
- de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verhogen door het tegengaan van versnippering en het versterken van de ruimtelijke structuur.

Voor de vormgeving zijn de volgende uitgangspunten van belang:

⁴ Royal Haskoning, projectnummer 9R0665.A0, d.d. 20 juni 2005

- de opbouw van het landschap in terrassen, van Hoogterras tot aan de Maas, met daarin het dal van de Aalsbeek diep ingesneden in het Middenterras;
- de aansluitingen op de omliggende dorpen en mogelijkheden voor wandelroutes;
- de dwarsverbanden voor zover mogelijk te realiseren tussen Hoogterras en Maas voor een betere ecologische verbinding en een beter functionerend uitloopgebied;
- een nieuwe verbinding tussen Maas en Hoogterras, via het plangebied.

Onderhavig plangebied ligt nabij het dal van de Aalsbeek dat is ingesneden in het middenterras. Dit gebied betreft de benedenloop van de beek. Het dal van de benedenloop wordt zoveel mogelijk natuurlijk ingericht, met uitzondering van een omvangrijke groep weilanden bij de grootste dichtheid van bebouwing. Het dal van de Aalsbeek is in de eerste plaats van belang als ecologische verbindingszone. De hoofdrichting ecologie betekent voor dit dal dat voor een aantal knelpunten een oplossing moet worden gezocht.

De oevers van de beek worden in de ecologische verbindingszone opgenomen. Voor recreanten in het buitengebied is een goede dooradering met wandelpaden gewenst, waarbij het beekdal op enkele plaatsen overgestoken moet kunnen worden. Verder is herinrichting van de straat Nabben gewenst. Sluipverkeer en hoge snelheden dienen namelijk geremd te worden. Ditzelfde geldt voor de hoge snelheden op de Bakenbosweg (inmiddels betreft deze weg nu een 30-km weg met snelheidsremmende maatregelen). De gemeente zou dit op kunnen lossen door het doortrekken van de Keramiekstraat naar de Stationstraat, in het kader van mogelijk projecten rondom de eventuele ontwikkeling van 'terrein Noten'.

Ideeën voor de uitwerking in het inrichtingsplan zijn:

- natuurlijk meanderen doet de beek al in dit deel van het dal. Binnen het dal kunnen de meanders de vrije loop gelaten worden. Extra berging van water is mogelijk nog wel gewenst;
- de terugslagklep bij de Rijksweg (dichtbij de monding) voorzien van een droog looppaadje voor landdieren, de mogelijkheid voor eenzelfde looppaadje ook onderzoeken voor het tunneltje onder het spoor;
- extra oversteek over de Aalsbeek door het dal, bij de vroegere grens tussen Gelre en Gulik;
- hinderlijk sluipverkeer langs Nabben voorkomen door afsluiten tunneltje onder het spoor voor verkeer;
- stroken maaskeien van 5 meter breed, dwars op de weg om de 50 meter in het asfalt voor snelheidsremming op Nabben;
- schelpenpaadje voor voetgangers aan dalzijde van Nabben, langs bestaande weg, voor zover mogelijk als aanvulling;
- verplaatsen van de volkstuinen op termijn uit het dal, naar een ander terrein;

- aanpakken van overstorten (groene buffers);
- uitplaatsing naar een nieuwe locatie van de afvalverwerking is gewenst. Hierbij zal ook de bodemkwaliteit van het terrein (oude keramische fabriek) nader onderzocht moeten worden, gevolgd door noodzakelijk maatregelen;
- dassenburcht ter plaatse van de steilrand bij toekomstige volkstuinen van onderdoorgang onder spoor voorzien (wordt in de toekomst mogelijk ingerasterd) tevens buiten volkstuingebied houden.

B. Inrichtingsplan dal Aalsbeek⁵

Het inrichtingsplan voor het dal van de Aalsbeek geeft een concrete invulling aan de eerder beschreven Integrale gebiedsvisie dal Aalsbeek.

Voor het deelgebied 'het dal van de Aalsbeek diep ingesneden in het middenterras' zijn enkele maatregelen genoemd. Omdat het benedenstroomse deel van de Aalsbeek nog een natuurlijk karakter met meandering heeft en beekbegeleide opgaande begroeiing, is voor de beek met name versterking van de huidige inrichting nodig. De belangrijke barrière in dit deel van de beek is de duiker onder de Rijksweg door, die tevens een primaire waterkering vormt voor de Maas. In deze duiker is nog geen ruimte voor landdieren. De duiker kan verbeterd worden door toevoeging van een looppad aan een zijde voor de landdieren, om de ecologische verbindingzone compleet te maken.

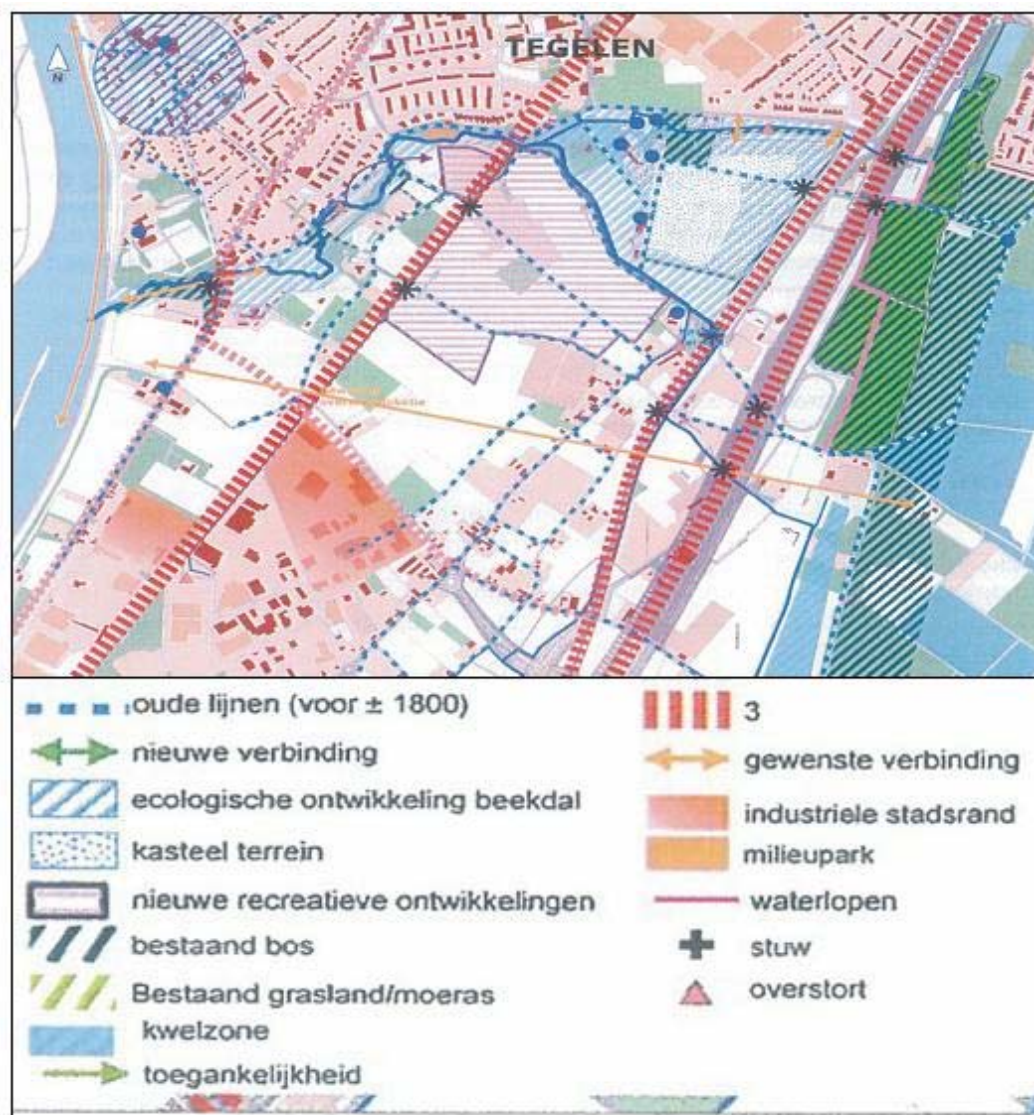
Om de beek meer ruimte te geven voor oeverdynamiek en overstromingen van de lagere delen in het dal, kunnen plaatselijk stroken grond van 10 tot 25 meter breed aangekocht worden (waar mogelijk meer).

Bij herinrichting staat handhaving of aanvulling van de bestaande bosachtige omgeving van de beek voorop. In het dal van de beek liggen nog enkele verbeterpunten, zoals de sloop en oud ijzeropslag en de volkstuinen aan de Middeltweg. Beide zullen uit het dal geplaatst (moeten) worden en (in geval van de afvalverwerkingslocatie) de gronden gesaneerd. De gronden kunnen vervolgens voor natuurontwikkeling aangekocht worden. Op deze gronden kunnen poelen voor amfibieën worden aangelegd en kamgrasweiden worden ontwikkeld. Zo vormt dit deel van het beekdal de laatste schakel in de ecologische verbinding van het hoogterras met de Maas. Om de waterkwaliteit te verbeteren dient zo snel mogelijk een oplossing gevonden te worden voor de overstort op dit deel van de beek.

Wat betreft recreatie in het dal van de Aalsbeek worden ter hoogte van het plangebied twee wandelpaden aangelegd. De meest oostelijke verbinding loopt geheel over gemeentelijk grond. De westelijke verbinding maakt gebruik van een bestaand bruggetje naar de volkstuinen en loopt verder op de grens van volkstuinen en beek-

⁵ Royal Haskoning, projectnummer 9R0665.A0, concept eindrapport d.d. 28 juli 2005

begeleidende beplanting, om dan naar het noorden af te buigen en op de erfgrans door te steken naar Nabben.



Afbeelding 7. Kansen en knelpunten beekdal Aalsbeek

3.6 Milieubeleid

Duurzaam bouwen-beleid

In beginsel dient planvorming plaats te vinden op basis van en overeenkomstig het gestelde in het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS). Dit naslagwerk geeft aan op welk moment welke beslissingen in het kader van een duurzame plan-ontwikkeling noodzakelijk zijn.

Op basis van het Milieubeleidsplan en het daarop gebaseerde Milieu Uitvoerings Programma (februari 2000) wordt als uitgangspunt gehanteerd dat dubo-maatregelen worden uitgevoerd overeenkomstig het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Vaste maatregelen dienen in zijn geheel toegepast te worden, van de variabele maatregelen dient minimaal 50% toegepast te worden. Bij de uitwerking van de verschillende (indirecte) ontwikkelingen in het plangebied dient voldaan te worden aan de eisen uit het Pakket Duurzaam Bouwen.

Energiezuinigheid

In 2004 is het Uitvoeringsprogramma Klimaatbeleid 2004-2007 door het college vastgesteld. Hierin is onder meer als doelstelling opgenomen dat bij woningbouw-projecten van meer dan 50 woningen een EPC-waarde gerealiseerd dient te worden die 10% lager ligt dan de norm uit het Bouwbesluit. Dit betekent dat vanaf 1 januari 2006 een EPC van 0,72 in plaats van 0,8.

Een tweede doelstelling is om een toename te realiseren van duurzame energie in bestaande bouw.

In het geval van concrete projecten, dient in het kader van de bouwvergunning, het aspect energiezuinigheid nader onderzocht te worden.

3.7 Verkeersbeleid

Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan 2005-2015, Venlo: leefbaar en bereikbaar

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

Zoals de naam al aangeeft, kent het GVVP twee thema's: bereikbaarheid en leefbaarheid.

Concrete onderdelen zijn hierbij onder andere:

- kwaliteit aan stad geven door het bereikbaar houden van de economische centra en investeren in de leefbaarheid van woonbuurten en wijken;
- faciliteren van autoverkeer waar het kan en geleiden waar het moet;

- faciliteren van goed bereikbare centra;
- ruimte voor de auto op autosnelwegen en hoofdontsluitingswegen;
- verkeersonveiligheid aanpakken door ruimte voor de fiets in en door woongebieden (ontvlechten van hoofdroutes).

Na realisatie van de A73-Zuid en A74 kent Tegelen een viertal primaire ontsluitingen: de Roermondseweg, Venloseweg, rondweg (Verbindingsweg-Noord en Streekweg) en de Verbindingsweg-Zuid. De secundaire ontsluiting bestaat uit de combinatie van de 'stenvork'-structuur (Kaldenkerkerweg, Glazenapstraat-Calvariestraat en Drink) en driehoeksstructuur (Munstraat, Broeklaan, Raadhuislaan, Drink, Industriestraat, Kruisstraat). De driehoeksontsluiting wordt gekoppeld aan de parkeerringstructuur rondom het centrum.

De grotere stromen autoverkeer worden via het stelsel van hoofdwegen (autosnelwegen en hoofdontsluitingswegen) afgewikkeld. De overige straten krijgen alleen nog te maken met eigen verkeer van de wijk of de buurt. De interne structuur van de hoofdontsluitingswegen blijft op hoofdlijnen intact. De wegen zullen vanwege de autonome verkeersgroei van de afgelopen jaren wel drukker worden.

De Roermondseweg is aangeduid als secundaire fietsroute. De samenhang in het huidige fietsnetwerk en de verkeersveiligheid worden fundamenteel verbeterd, waarbij het hoofdfietsnetwerk zoveel mogelijk wordt gescheiden van dat voor de auto.

Op de bestaande fietsroute dient veilig fietsen mogelijk te zijn, al dan niet met behoud van de functie voor autoverkeer en openbaar vervoer.

Parkeren

Het parkeerbeleid wordt geëffectueerd door uitvoering van diverse maatregelen: spreiding en aantal parkeerplaatsen, tariefstelling op straat en in garages, het abonnementen- en ontheffingensysteem en de parkeernormen die worden gehanteerd. De daadwerkelijke uitwerking is altijd maatwerk en dient in overleg met belanghebbenden plaats te vinden. Er is behoefte aan bundeling en uniformiteit vanuit het oogpunt van een effectief beheer en klantvriendelijkheid. Het parkeerbeleid van de gemeente Venlo dient te passen binnen het kader van hogere overheden (rijk, provincie, regionaal). Dit beleid laat veel ruimte aan de lokale overheid.

Parkeren en stallen

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

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

Parkeernormen

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

- bij nieuwbouw en bij herstructurering van bestaande functies dient de geldende parkeernorm "op eigen erf" toegepast te worden. De gemeente sluit hiertoe aan bij de meest recente landelijke parkeernormen (de geldende CROW⁶-publicatie, ASVV 2004). Maatwerk en lokale interpretatie is gelet op specifieke omstandigheden en aspecten als dubbelgebruik/aanwezigheidspercentages soms nodig/mogelijk;
- in bestaande situaties waar onvoldoende parkeergelegenheid is, kan in bepaalde gevallen (woongebieden in de schil om de binnenstad) door parkeerregulering weer extra ruimte voor bewoners en ondernemers geschapen worden. De stelregel is dat in de eigen buurt (niet in de eigen straat) en op redelijke afstand een parkeerplaats beschikbaar moet zijn. Alleen als in de buurt als geheel een structureel tekort aan parkeerruimte is kan in uitzonderlijke gevallen gezocht worden naar een uitbreiding van de parkeerruimte. Hierbij is dan nog de afweging met andere kwaliteiten (bijv. groen en verkeersveiligheid) aan de orde.

3.8 Volkshuisvestingsbeleid

A. Provinciale Woonvisie

De provincie Limburg heeft haar beleid op het gebied van wonen geactualiseerd. De afgelopen jaren is vooral gewerkt met de zogeheten Regionale Volkshuisvestingsplannen (RVP's). Die keken door tot 1 januari 2006 en waren bepalend voor de beschikbaarstelling van planologische ruimte.

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

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

- brede keuzemogelijkheden;
- variatie in woontypen en woonmilieus.

In kwantitatief opzicht zijn onder andere de volgende doelen van belang:

⁶ CROW: Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water-, en Wegenbouw en de Verkeerstechniek

- een ontspannen woningmarkt;
- werken binnen bandbreedten (de bandbreedten gaan niet over planologische ruimte, maar over de vraag naar uitbreiding van de voorraad gemeten in gereedgekomen woningen verminderd met sloop. De bandbreedten zijn geen richtcijfers, en vertegenwoordigen evenmin een hard en begrensd programma. Een ander programma buiten de bandbreedten mag, als een regio dat maar onderbouwt met beleidsdoelstellingen en een goede kwalitatieve uitwerking daarvan. Bovendien is van belang dat – welk programma een regio ook kiest – dit programma ook daadwerkelijk kan worden uitgevoerd).

De woonvisie wordt door de regio's uitgewerkt in regionale woonvisies. Hierbij is een belangrijke rol weggelegd voor centrumgemeentes van de regio's, zoals Venlo. Aan hen wordt gevraagd het initiatief te nemen om te komen tot een uitwerking van de regionale agenda's resulterende in regionale woonvisies en uitvoeringsgerichte afspraken met corporaties en marktpartijen.

B. Woonvisie Regio Venlo e.o. 2006-2009

De nieuwe Woonvisie regio Venlo 2006-2009 is door de provincie goedgekeurd, waardoor deze woonvisie het toetsingskader vormt voor woningbouwontwikkelingen. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venlo heeft deze Woonvisie vastgesteld op 26 september 2007.

Uit de Woonvisie blijkt dat de gestelde woningbouw aantallen voor de periode 2002-2005 niet gehaald zijn. Hieraan liggen een aantal verschillende oorzaken ten grondslag.

Voor de periode 2006-2009 bestaan er een 7-tal ambities in de regio:

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

Ook in de nieuwe Woonvisie ligt de nadruk op het oplossen van problemen binnen de bestaande woningvoorraad en binnen bestaand stedelijk gebied.

Uit de analyse en opgave van de Woonvisie volgen de drie belangrijkste woontema's voor de komende periode:

1. Woonbeleid met kwaliteit, onderzoek naar woonvoorkeuren, differentiatie in de buurten, bijzondere doelgroepen, duurzaamheid;

2. Voortgang productie en herstructurering. Monitoring en actief ingrijpen bij stagnatie;
3. Wonen, welzijn en zorg op maat. Ondersteunen, stroomlijnen en afstemmen van de vele lokale initiatieven voor het combineren van wonen, welzijn en zorg.

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

Voor de gemeente Venlo zijn in de periode 2006-2009 3302 woningbouwcontingenten gereserveerd. Van dit aantal is 89% (2984 contingenten) gereserveerd ten behoeve van inbreidings-, herstructurerings- en functieveranderingslocaties.

3.9 Sociaal-maatschappelijk beleid

Sociale Structuurschets

In de Sociale Structuurschets, welke op 24 september 2003 door de gemeenteraad vastgesteld is, wordt het huidige sociaal-maatschappelijke beleid op een samenhangende manier gestructureerd en geprioriteerd aan de hand van de doelen waarop dit beleid gericht is. Het is een strategisch beleidsdocument omdat het toont op welke beleidsdoelen en in welke samenhang wordt ingezet in de komende jaren.

De beleidsdoelstellingen voor de sociale peiler zijn samengebracht onder de volgende vier thema's:

- opgroeien en opvoeden;
- leren en werken;
- leefbaarheid en veiligheid;
- zorg en preventie.

Met name het thema 'leefbaarheid en veiligheid' is in het kader van onderhavig ruimtelijk georiënteerd document van belang. Bij dit thema gaat het om die doelstellingen van het sociaal beleid die van invloed zijn op de leefbaarheid en veiligheid in de woonomgeving. Veel aspecten die bepalend zijn voor de leefbaarheid en veiligheid vallen in eerste aanleg buiten het domein van het sociaal beleid. Vanuit het sociaal beleid gaat het bij leefbaarheid om versterking van het sociaal weefsel. Vanuit het perspectief van leefbaarheid en veiligheid zijn voor het sociaal beleid de volgende doelen geformuleerd:

- herstel en behoud basiskwaliteit woonomgeving;
- verminderen van de sociale onveiligheid met 35%;
- terugbrengen van de onveiligheidsgevoelens;
- tenminste handhaven oordeel over de sociale kwaliteit van de woonomgeving;
- meer initiatieven van burgers;

- de wijkoverleggen zijn in hun functioneren representatief voor de wijk;
- de ontwikkeling van wijknetwerken om de benodigde samenwerking gestalte te geven en de leefbaarheid te bevorderen;
- tenminste 15% van de allochtone bevolking neemt deel aan activiteiten van maatschappelijke organisaties;
- jongeren maken deel uit van twee of meer sociale netwerken naast het gezin (school, werk, sport, recreatie, cultuur, ontmoeting);
- bevordering van kunstzinnige culturele activiteiten ter versterking van de sociale cohesie;
- het huidige ledental van de sportverenigingen blijft tenminste gehandhaafd;
- toename van het aantal vrijwilligers;
- doorontwikkeling van de wijkaanpak.

In de herstructurering van nieuwe wijken zal fysiek rekening dienen te worden gehouden met hetgeen vanuit het sociaal beleid gewenst wordt. Concreet gaat het om het (tijdig) reserveren van ruimte voor allerlei voorzieningen (van brede scholen en wonen-zorg-welzijn tot culturele en sportvoorzieningen) en om het veilig bereikbaar zijn van deze voorzieningen.

3.10 Waterbeleid

A. Vierde Nota Waterhuishouding

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

B. Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

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

Vasthouden, bergen, afvoeren

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthou-

den niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

C . Beleidslijn grote rivieren

In reactie op de overstromingen van de Maas in 1993 en 1995, is door het Rijk in 1996 de beleidslijn Ruimte voor de Rivier opgesteld. Op 19 september 1997 is door de Provinciale Staten de circulaire 'Bouwen langs de Maas' vastgesteld. Activiteiten in het rivierbed van de Maas dienden hieraan getoetst te worden.

Inmiddels is een nieuwe beleidslijn, namelijk de Beleidslijn grote rivieren inwerking getreden op 14 juli 2006. 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.

In deze nieuwe beleidslijn wordt het vooralsnog gemakkelijker gemaakt om in het waterbergend rivierbed van de Maas te bouwen. Voor riviergebonden activiteiten geldt bijvoorbeeld een 'ja-mits afweging': dat wil zeggen dat deze riviergebonden activiteiten zijn toegelaten wanneer aan specifieke voorwaarden wordt voldaan. Als riviergebonden activiteiten gelden in ieder geval voorzieningen die verbonden zijn met de recreatie(toer)vaart, zoals bijvoorbeeld jachthavens, losse aanlegplaatsen.

Niet riviergebonden activiteiten die een duurzame uitbreiding van de afvoer- en/of bergingscapaciteit van de rivier realiseren zijn toegestaan.

D . Integraal Waterplan Venlo

Op 21 december 2005 is het 'Integraal Waterplan Venlo' vastgesteld. Het waterplan is een uitvloeisel van het Nationaal Bestuursakkoord Water, waarin bepaald is dat gemeenten in samenwerking met de waterschappen voor 2006 stedelijke waterplannen opstellen. Het Integraal Waterplan Venlo is een integrale benadering van stedschoon, toeristisch-recreatieve aantrekkelijkheid, ecologische waarden, waterkwaliteit en het voorkomen en oplossen van wateroverlast. Voor alle beken, hun stroomgebieden en de stadswateren zijn streefbeelden opgesteld die de wenselijke situatie over 30 jaar weergegeven. Om vat te krijgen op het waterbeheer wordt een vijf sporenbenadering gevolgd:

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

Het Integraal Waterplan Venlo behandelt de streefbeelden voor de stroomgebieden van de verschillende beken en stadswateren in de gemeente Venlo. Verder worden de functies en het ambitieniveau voor de verschillende watersystemen aangegeven. De omgeving van het plangebied behoort tot het stroomgebied van de Aalsbeek. De Aalsbeek heeft een natuurlijke afwatering, met van bron tot monding een rijke flora en fauna. De vele overgangen van hoog naar laag en van droog naar nat dragen hiertoe in ruime mate bij. Markant element aan de Aalsbeek is de Holtmühle (welke net buiten het plangebied gelegen is) met zijn resten van de watermolen en de herstelde vistrap. De beek kent verder een hoge recreatieve waarde. Het ambitieniveau voor de Aalsbeek (met specifiek ecologisch functie) is hoog. De kwaliteit dient bevorderd te worden door maatregelen aan de riooloverstorten. Verder speelt het herinrichtingsplan voor de Aalsbeek een belangrijke rol voor het toekomstige functioneren van de beek. Voor de benedenloop betekent dit onder andere herinrichting tot een meer natuurlijk beekdal door moerassig en bebost gebied. In het plangebied bevinden zich geen stadswateren.

Voor de vaststelling van het ambitieniveau zijn vijf sporen onderscheiden:

1. lang vasthouden en langzaam afvoeren (ambitie: herstel natuurlijk watersysteem volgens vasthouden-bergen-afvoeren systematiek (WB21);
2. schoonmaken en schoonhouden (ambitie: verbetering water- en grondwaterkwaliteit);
3. zichtbaarheid, aantrekkelijkheid en functies (ambitie: herstel natuurlijke inrichting en duurzaam beheer);
4. hemelwater als duurzame bron (ambitie: hemelwater als duurzame bron);
5. proces en zorg (ambitie: voorlichting en communicatie over water).

3.11 Beleidsuitgangspunten bestemmingsplan

Wonen

Beleidsdoelstellingen

- *Geldende bouwrechten, voorzover niet gelegen binnen een milieuhindercirkel, worden gerespecteerd;*
- *Grootschalige woningbouw in de wijk is niet aan de orde;*
- *Nieuw te realiseren gevoelige functies (o.a. woonfunctie) binnen milieuhindercirkels worden niet direct toegestaan;*
- *Incidentele particuliere woningbouw wordt positief benaderd, waarbij maatwerk noodzakelijk wordt geacht.*

Bedrijvigheid

Beleidsdoelstellingen

- *De aanwezige (legaal gerealiseerde bedrijven) worden positief bestemd;*
- *Bij het bepalen van uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:*
- *ze mogen de schaal van het plangebied niet te boven gaan;*
- *de uitbreiding dient uit milieuhygiënisch oogpunt (aanvaardbaar woonmilieu) inpasbaar te zijn;*
- *de bedrijfsbelangen (ruimte voor het bedrijf) dienen te worden meegewogen.*
- *nieuw te realiseren gevoelige functies (o.a. woonfunctie) binnen milieuhindercirkels worden niet direct toegestaan;*
- *Indien ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar kan in combinatie met het wonen kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 en/of een aan-eis-gebonden beroep binnen het plangebied worden toegestaan.*

(Maatschappelijke) voorzieningen en recreatie

Beleidsdoelstellingen

- *Behoud van het bestaand voorzieningenniveau is noodzakelijk;*
- *Indien ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar, kunnen kleinschalige dienstverlenende activiteiten ('praktijken aan huis' worden toegelaten binnen de grenzen van het plangebied.*

Groen, water en natuur

Beleidsdoelstelling

De aanwezige groen-, water- en speelvoorzieningen dienen gehandhaafd en waar mogelijk versterkt te worden.

Verkeer, openbaar vervoer en parkeren

Beleidsdoelstellingen

Het streven is erop gericht om:

- *De ontsluitingsfunctie van de Roermondseweg en Spoorstraat voor wat betreft het personenverkeer zoveel mogelijk te respecteren;*
- *De overige straten zoveel mogelijk als verblijfsgebied te behouden met de bedoeling om een aantrekkelijk en verkeersveilig woonklimaat te behouden.*

Monumenten en archeologie

Beleidsdoelstellingen

De in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden (archeologie, landschap, historische-geografie, monumenten, beeldbepalende panden en historisch groen) te handhaven en waar mogelijk te versterken middels:

- *Behoud van cultuurhistorische waarden door ontwikkeling;*
- *Cultuurhistorie als inspiratiebron voor ontwikkeling.*

4. RANDVOORWAARDEN / ONDERZOEK

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

4.1 Milieu

A. Bodemkwaliteit

In het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient, in geval van incidentele bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen.

Een momenteel verdachte locatie op het gebied van bodemkwaliteit betreft de Kruisstraat 109. Hier wordt echter niet voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Ten aanzien van de geldende bouwrechten die in dit bestemmingsplan gerespecteerd worden, is op basis van gemeentelijk archiefonderzoek niets bekend over mogelijke verontreinigingssituaties. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek voor dit bestemmingsplan is derhalve niet noodzakelijk.

In dit bestemmingsplan bevinden zich verder geen gronden welke een gewijzigde bestemming krijgen.

B. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. De risico's mogen een bepaald niveau niet te boven gaan.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffer; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het

groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico drukt de kans per jaar uit dat een gemiddeld persoon op een bepaalde afstand komt te overlijden door een ongeval. Het groepsrisico geeft de kans per jaar weer dat een groep van een bepaalde omvang het gevaar loopt te overlijden door een ongeval met een aanwezige gevaarlijke stof. Essentieel verschil is dat het groepsrisico rekening houdt met het aantal aanwezige personen (ofwel de dichtheid van bebouwing) terwijl het plaatsgebonden risico reneert vanuit de risico's van de gevaarlijke stof zelf; het plaatsgebonden risico neemt niet toe wanneer er meer personen aanwezig zijn.

In het plangebied bevinden zich twee verkeersassen waarover transport met gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit betreft de spoorlijn Venlo-Roermond en de Roermondseweg.

Spoorlijn Venlo-Roermond

Uit de Risicoatlas Spoor 2001 blijkt dat de 10^{-6} -risicocontour voor het PR voor het betreffende baanvak is gelegen op minder dan 10 meter (t.o.v. hart spoor). Omdat binnen deze afstand geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, is er vanuit het plaatsgebonden risico geen beletsel wat betreft externe veiligheid in relatie tot onderhavig bestemmingsplan. Indien in de toekomst ontwikkelingen in de omgeving van het spoor plaatsvinden, dient het effect op het GR nader onderzocht te worden. Vooralsnog is hier in onderhavig bestemmingsplan echter geen sprake van.

Roermondseweg

De aandachtspunten voor het PR betreffen de wegvakken waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} /jr. Op 53 wegvakken in Nederland vormt het plaatsgebonden risico, volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen 2003, een aandachtspunt. De Roermondseweg wordt niet nader genoemd bij de opsomming van deze wegvakken.

De aandachtspunten voor het GR betreffen de kilometervakken van wegen waar het GR groter is dan de oriënterende waarde (OW). In 1997 was voor de Roermondseweg het GR groter dan de OR.

In 2003 is aangegeven dat er geen overschrijding van de oriënterende waarde meer berekend is. Dit heeft te maken met het feit dat op dit wegvak minder transporten van GF3 (brandbare gassen) waargenomen zijn.

Voor de Roermondseweg geldt derhalve dat er geen knelpunten zijn ten aanzien van de externe veiligheid.

Verder bevinden zich net buiten het plangebied twee bedrijven waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit betreft Metaalgieterij Giesen aan de Industriestraat 14A waar opslag van gevaarlijke stoffen in loodsen plaatsvindt en Multi-Metal aan de Steenweg 7 waar zich een gasflessendepot bevindt. In de omgeving van deze bedrijven doen zich in het kader van onderhavig bestemmingsplan geen ontwikkelingen voor, zodat geen negatieve effecten ten aanzien van de externe veiligheid

optreden.

Juist buiten het plangebied wordt aan de Roermondseweg een nieuw tankstation gerealiseerd. Dit betreft echter geen LPG-tankstation. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen is dan ook niet van toepassing op deze locatie. Er worden tevens geen knelpunten verwacht met betrekking tot de externe veiligheid.

C. Geluid

Wegverkeerslawaaï

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of artikel 19 procedure is het conform de Wet geluidhinder noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek niet uitgevoerd hoeft te worden. Een groot deel van het plangebied behoort tot een 30 km-zone. Een deel van het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone (200 meter) van de niet-gezoneerde Roermondseweg, Stationstraat, Erkenkamp, Neeringerweg (deels), Vijverlaan en Kasteellaan.

Het plangebied is niet gelegen binnen de 48 dB geluidscontour van de Rijksweg 73-Zuid.

Spoorweglawaaï

Ook voor de spoorlijn Venlo-Roermond geldt een onderzoekszone (200 meter). Indien nieuw te bouwen geluidsgevoelige objecten binnen de invloedssfeer van de betreffende spoorlijn (traject 810) gelegen zijn, dient ook hiervoor een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden (de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaaï bedraagt 55 dB. Er worden binnen de onderzoekszone van 200 meter echter geen nieuwe directe ontwikkelingen voorgestaan.

Industrielawaaï

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein 'Krekelsberg/Windhond' (vastgesteld bij besluit van 28 augustus 1986 door de raad van de voormalige gemeente Tegelen).

Binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein 'Krekelsberg/Windhond' zijn geen nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen mogelijk.

D. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Interimperiode: 1% grens

De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 microgram/m³. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is vóór en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 1% of 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende

gevallen niet de 1% of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 1% of 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

1% criterium: = 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

3% criterium: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De gemeente Venlo heeft door DGMR, in het kader van de verplichting uit het Blk 2001 een luchtkwaliteitsonderzoek⁷ laten uitvoeren voor het jaar 2004 met een doorkijk naar het jaar 2010. Het onderzoek is aangepast aan de gewijzigde regelgeving in de periode juni-juli 2005 (correcties voor de jaargemiddelde concentraties van fijnstof, zoals opgenomen in de Meetregeling luchtkwaliteit 2005). In het onderzoek is nagegaan of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. De onderzochte stoffen zijn: stikstofdioxide, koolmonoxide, fijnstof en benzeen. De berekeningen zijn uitgevoerd voor die locaties waar een vermoeden bestaat dat de luchtkwaliteit voor tenminste een van de verontreinigende stoffen overschreden wordt. De berekeningen zijn uitgevoerd voor 106 wegvakken van relevante wegen binnen de gemeente. Het betreft Rijkswegen, provinciale wegen en hoofdontsluitingswegen. De etmaalintensiteiten van de in de berekening opgenomen wegvakken varieert van 1.000 tot 50.000 motorvoertuigen. Van de overige wegen, met aan lagere etmaalintensiteit en/of een kleiner aandeel vrachtverkeer worden, aangezien de achtergrondconcentratie hetzelfde is, geen overschrijdingen van grenswaarden verwacht.

Luchtverontreiniging wordt ook veroorzaakt door bedrijven (industriebronnen) en bronnen buiten de gemeente. Het rapporteren van luchtkwaliteit van bedrijven is een taak van de provincie. Het varend verkeer van de Maas is ook niet meegenomen in de berekeningen. Dit verkeer levert namelijk geen grote bijdrage aan de luchtverontreiniging. Het aandeel 'transport, overig' (waartoe varend verkeer behoort) betreft slechts een klein percentage (1 tot 5%) bij de opbouw van de totale achtergrondconcentratie van verontreinigende stoffen.

⁷ Rapportage Luchtkwaliteit Gemeente Venlo, Rapport M.2005.4048.00.R001, d.d. 7 oktober 2005

Uit het betreffende onderzoek blijkt dat de Roermondseweg en Industriestraat (welke net buiten het plangebied gelegen is) zijn meegenomen in de berekeningen. Voor geen van de wegen geldt echter dat er in 2004 overschrijdingen plaatsvonden van de verschillende grenswaarden of plandrempels.

Uit de luchtkwaliteitskaarten van de provincie blijkt dat voor wat betreft de invloed van de Roermondseweg in het projectgebied in 2010 voldaan wordt aan de normen voor NO_2 en PM_{10} .

Voor de overige wegen in het plangebied (overwegend 30 km-zone) gelden etmaalintensiteiten van minder dan 5.000 mvt/etmaal. Uit indicatieve berekeningen met behulp van CARII blijkt dat op wegen waar minder dan 5.000 mvt/etmaal passeren, de eventuele overschrijdingen beperkt blijven tot het weggedeelte. Uit recente jurisprudentie (R.v.st. 200507534/2 publicatie datum: 18 oktober 2005) blijkt dat het weggedeelte niet tot het toetsgebied hoort. Dit is eveneens in overeenstemming met de meetregeling luchtkwaliteit 2005, waarbij een afstand van 4 meter uit het midden van de rijbaan wordt aangehouden.

In het kader van de geplande Rijksweg 73-Zuid welke ten oosten van het plangebied gesitueerd is, is een onderzoek⁸ naar luchtkwaliteit in 2020 langs deze weg uitgevoerd. De concentratieberekeningen zijn uitgevoerd voor de stoffen NO_2 , CO, SO_2 , benzeen, benzo(a)pyreen en fijnstof. De berekende concentraties zijn getoetst aan de grens- en richtwaarden. Uit de berekeningen is gebleken dat voor 2020 de dan geldende relevante grenswaarden van NO_2 , CO, SO_2 , benzeen, benzo(a)pyreen en fijnstof langs de geplande Rijksweg 73-Zuid ter hoogte van wegvak C naast de weg niet wordt overschreden. Dit is ook de verwachting voor een jaar met voor verspreiding van luchtverontreinigingen ongunstige meteorologische omstandigheden. Er kan derhalve geconcludeerd worden dat in het plangebied, op basis van de wettelijke normen, geen hinder wordt ondervonden van de heersende luchtkwaliteit. Er is vooralsnog geen sprake van een toename van het aantal gehinderden in een overschrijdingsgebied.

E. Milieuzonering

Zoals reeds beschreven is er enige bedrijvigheid in het plangebied en ook de omgeving van het plangebied aanwezig. Dit betreft hoofdzakelijk niet-agrarische bedrijvigheid. Omdat deze bedrijven nabij burgerwoningen gelegen zijn, dient in het bestemmingsplan aandacht te zijn voor het woon- en leefklimaat van de betreffende woningen alsook het optimaal kunnen functioneren van de bedrijven binnen de gestelde normen.

Momenteel worden richtlijnen gehanteerd waardoor er sprake is van een zekere noodzakelijke afstand tussen bedrijven en woonbebouwing. Deze afstand (zone-

⁸ TNO Milieu, Energie en Procesinnovatie, Luchtkwaliteitsberekeningen voor de Planstudie RW73-Zuid (wegvak C), Apeldoorn juli 2002

ring) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds het karakter van zijn omgeving.

In tabel 7 is een overzicht gegeven van de relevante bedrijven en instellingen binnen en buiten het plangebied met bijbehorende milieuzonering conform de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' (2007), uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten. De lijst is mede gebaseerd op het SBI-nr. overzicht dat door de afdeling milieu van de gemeente is opgesteld.

Er dient opgemerkt te worden dat bedrijven met milieucategorie 1 en 2 geacht worden te passen binnen de bebouwde omgeving en dus toelaatbaar zijn in het plangebied, mits voldaan wordt aan de relevante milieuhygiënische randvoorwaarden. Ditzelfde geldt voor aan-huis-gebonden beroepen. Dit betreft ambachtelijke bedrijvigheid/ dienstverlening, welke ondergeschikt is aan de woonbestemming. Hiervoor geldt in principe geen milieuzone.

Locatie	Bedrijf/Instelling	Hoofdcategorie	Milieucategorie (VNG)	Afstand (m)
Stationsstraat 17*	De Gouden Ploeg	Industrie en verheid	nij-3	50
Steenweg 5*	Modelmakerij Gommans BV	Industrie en verheid	nij-3.2	100
Steenweg 7*	Componenta Globe	Industrie en verheid	nij-3.2	100
Steenweg 7A	Equi Jena	Groothandel	3.1	50
Steenweg 9A	Davans Las- en Duikbedrijf	Industrie en verheid	nij-3.2	100
Steenweg 9	Bom en Co	Groothandel	3.1	50
Steenweg 11	Neerlandia	Industrie en verheid	nij-3.1	50
Steenweg 11A	Koopmans auto's	Bedrijvigheid	2	30
Steenweg 13	Agmi BV	Industrie en verheid	nij-3.2	100
Steenweg 29	Lafarge Roofing	Industrie en verheid	nij-4.1	200
Industriestraat 14*	Metaalgieterij Giesen BV	Industrie en verheid	nij-4.2	300
Parallelweg 16	Dings Kartonnages BV	Industrie en verheid	nij-3.2	100
Erkenkamp 1	Gielen dakbedekkingen b.v.	Industrie en verheid	nij-2	30

		verheid		
Erkenkamp 3	LMT b.v.	Industrie en nij- verheid	2	30
Erkenkamp 5	Dakwerken Ton Gielen b.v.	Industrie en nij- verheid	2	30
Erkenkamp 9	Ant. Willems & znn bouw- bedrijf BV	Industrie en nij- verheid	3.1	50
Erkenkamp 34	Schildersbedrijf Flos	Industrie en nij- verheid	2	30
Frankenstraat 8a	Alert vereniging van woon- consumenten	Dienstverlening	1	10
Frankenstraat 12	Kujaku farm	Detailhandel	1	10
Frankenstraat 14	Bakkerij Geurts	Detailhandel	1	10
Frankenstraat 16	Friture de Prins	Horeca	1	10
Koehoornstraat 72	Zwembad Nieuw Steyl	Recreatieve voor- zieningen	3.1	50
Kruisstraat/ Ro- meinenstraat	Medisch Centrum Steyl	Medische voor- zieningen	1	10
Kruisstraat 95	Rijwielhandel Franssen	Detailhandel	1	10
Kruisstraat 109	Transportbedrijf Jansen en zn.	Transport en op- slag	3.1	50
Maasstraat 2	Politiebureau basisteam Tegelen	Kantoor/ dienst- verlening	1	10
Maasstraat 19	Timmerwerkplaats Huygen	Industrie en nij- verheid	2	30
Roermondseweg 64	Café Quatre Bras	Horeca	1	10
Roermondseweg 67*	Ewals autobanden en cara- vans	Dienstverlening	2	30
Roermondseweg 111 b	Niessen b.v.	Kantoor	1	10
Roermondseweg 141	Garage Linssen	Bedrijvigheid	2	30
Roermondseweg 150	Dohmen Industrial	Dienstverlening	2	30
Rolandstraat 20 a	Unique Ceramics b.v.	Industrie en nij- verheid	2	30
Bergstraat 58	Dependance College Den Hulster	Maatschappelijke voorzieningen	2	30
Sint Sebastianus- straat 2	Gemeenschapshuis Steyl Trianon	Maatschappelijke voorzieningen	2	30
Sint Sebastianus-	Peuterspeelzaal 't Beerke	Maatschappelijke	2	30

straat 4		voorzieningen		
Sint Sebastianus-straat 10	Basisschool De Schalm	Maatschappelijke voorzieningen	2	30
Stationsstraat 44	Ewalds-Croonen	Transportbedrijf-groothandel	3.1	50
Steylerstraat-Erkenkamp	Voorheen Beurskens verhuizingen en Transporten BV (nog loods aanwezig)	Transport en opslag	3.1	50
Steylerstraat 11	Steyl auto's b.v.	Bedrijvigheid	2	30
Steylerstraat 12	Dakdekkersbedrijf Derix	Bedrijvigheid	2	30
Terracottalaan 1	Kinderdagverblijf uit Vlaeghelke	Maatschappelijke voorzieningen	1	10

Tabel 6. Milieuzones

Een deel van de milieucirkels van de buiten het plangebied aanwezige bedrijvigheid reikt tot in het plangebied. Deze bedrijven zijn aangegeven met een *. In de omgeving van de te handhaven woningbouwrechten zijn geen bedrijven gelegen welke een dusdanige invloed op milieugevoelige bestemmingen hebben (categorie 3 en hoger) dat ze een negatieve invloed kunnen hebben op het woon- en leefklimaat van mogelijk in de toekomst te bouwen woningen.

F. Rooilijnenbeleid

Voor Rijkswegen, niet zijnde snelwegen, geldt een bebouwingsvrije zone van 25 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijbaan. Tot 50 meter kan alleen gebouwd worden na toestemming van de wegbeheerder.

Het is echter een gegeven dat langs de Roermondseweg bebouwing van oudsher direct langs de weg is gesitueerd. De bouwgrens van de huidige bebouwing is op een redelijke afstand gehandhaafd, zodat het belang van de wegbeheerder niet wordt aangetast. Voor de te handhaven geldende bouwrechten geldt dat mogelijk toekomstige nieuwbouw in ieder geval niet voor de bouwgrens van de reeds bestaande woningen gesitueerd mogen worden.

G. Archeologie en cultuurhistorie

Verspreid over Steyl komen verschillende cultuurhistorische waarden voor: ondergrondse waarden (archeologie) en bovengrondse waarden (historisch landschap, historisch-geografische elementen, gebouwde objecten als monumenten en beeldbepalende panden en historisch groen).

Ondergrondse cultuurhistorische waarden

Ondergrondse cultuurhistorische waarden worden gevat onder de noemer archeologie. De archeologische waarden in Steyl zijn geïnventariseerd en vastgelegd op de

archeologische beleidskaart van de gemeente Venlo. Op deze kaart is onderscheid gemaakt tussen gebieden van zeer hoge archeologische waarde en/of verwachting (archeologisch waardevol gebied, rode kleur), (middel)hoge archeologische waarde en/of verwachting (archeologisch onderzoeksgebied, oranje kleur), lage archeologische waarde en/of verwachting (archeologisch waarnemingsgebied, gele kleur) en zeer lage archeologische waarde en/of verwachting (gebieden vrijgegeven voor vervolgonderzoek). Aan elk van de betreffende gebiedstypen zijn behouds- en beheerscriteria gekoppeld.

Steyl is op de archeologische beleidskaart grotendeels gekarteerd als een gebied waarvoor een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Op enkele locaties (kruising Stationstraat-Kruisstraat en aan de Middeltweg in het dal van de Aalsbeek) geldt een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Het dal van de Aalsbeek heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. In het plangebied zijn enkele archeologische vindplaatsen bekend uit de omgeving van de Maasstraat, Steylerstraat, Modelmakerstraat en Stationstraat. In alle gevallen gaat het om vindplaatsen van de jagers-verzamelaars gemeenschap en dient rekening gehouden te worden met een omvang van meerdere honderden vierkante meters.

In het nieuw op te stellen bestemmingsplan worden enkele geldende bouwrechten gehandhaafd. Een van deze locaties betreft de Steylerstraat 31-35. In de omgeving van deze locatie bevindt zich een archeologische vindplaats.

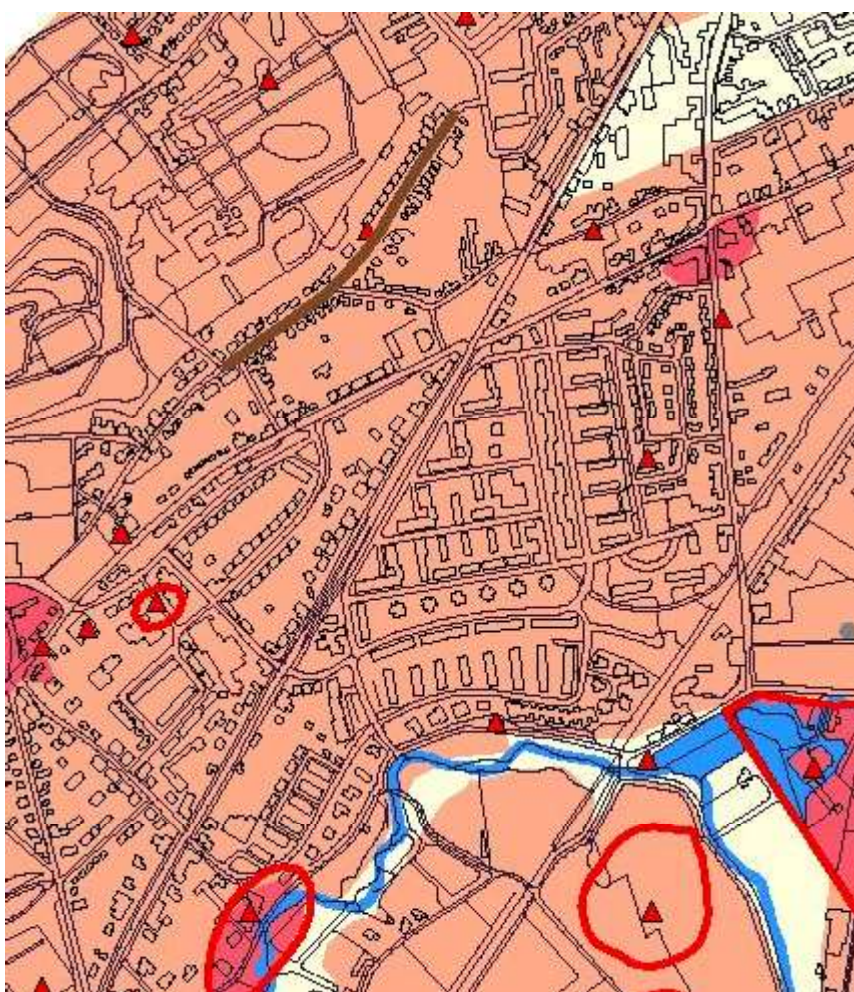
Voor locaties met een zeer hoge archeologische verwachting geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bouwplannen op percelen groter dan 100 vierkante meter.

Voor locaties met een (middel)hoge archeologische verwachting geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bouwplannen op percelen groter dan 500 vierkante meter.

Voor locaties met een lage archeologische verwachting geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bouwplannen op percelen groter dan 5000 vierkante meter.

Uitzondering op bovenstaande zijn de volgende: bij monumenten zijn bodemingrepen niet toegestaan. Binnen in een straal van 50 meter vanaf een bestaande archeologische vindplaats (rode driehoekjes op de beleidskaart) dient altijd een archeologisch onderzoek plaats te vinden. De eerder genoemde kwalitatieve en kwantitatieve normen zijn dan niet van toepassing.

In de planvoorschriften zijn de (te verwachten) archeologische waarden in een dubbelbestemming opgenomen en gekoppeld aan een aanlegvergunningstelsel om te voorkomen dat bodemingrepen plaatsvinden die een bedreiging vormen voor archeologische waarden.



Afbeelding 8. Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Venlo

Bovengrondse cultuurhistorische waarden

De bovengrondse cultuurhistorische waarden binnen het bestemmingsplangebied Steyl zijn slechts voor een deel geïnventariseerd. De rijksmonumenten in het plangebied zijn geregistreerd in het monumentenregister van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten. Verder hanteert de gemeente Venlo een overzicht van geregistreerde gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden. Van het historisch landschap, de historisch-geografische elementen en het historisch groen zijn geen volledige gegevens beschikbaar.

Monumentale en beeldbepalende elementen

In het plangebied en de directe omgeving bevinden zich verschillende rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden. Voor het complete overzicht wordt verwezen naar het register van monumenten en beeldbepalende panden van de gemeente Venlo (<http://monumenten.venlo.nl> of www.venlo.nl).

In het plangebied zelf bevinden zich, volgens de gemeentelijke monumenten-database, alleen enkele beeldbepalende panden. Dit betreft de bebouwing aan de Kenzenstraat 18-20, 38 en 21-27, Nabben 13, Middeltweg 1-3, Kasteellaan 1a, 1, Roermondseweg 78, 80, 82, 84-90, 98, 100, 118, 136-142, 109-111, 115 en 131, Rolandstraat 12-14, 20-22 en de St. Rochusstraat 12-14, 16, 22. Buiten het plangebied bevinden zich aan de Spoorstraat, Stationstraat, Kasteellaan en in het kloosterdorp verschillende gemeentelijke en Rijksmonumenten.

In het plangebied worden verder geen ontwikkelingen voorgestaan welke een negatief effect kunnen hebben op de cultuurhistorische waarde en beeldbepalende uitstraling van de monumenten welke in de omgeving van het plangebied gelegen zijn.

H. Natuur en landschap

Volgens de POL-kaart 'Groene waarden' komen in het grootste deel van het plangebied geen uitgesproken waardevolle groene elementen voor. In zuidelijke richting grenst het plangebied deels aan (het dal van) de Aalsbeek. Deze beek heeft een specifiek ecologische functie (SEF-beek, zie ook waterparagraaf onder J.). De gronden ten zuiden van deze beek (buiten het plangebied) zijn aangewezen als ecologische verbindingzone. Ecologische verbindingzones zijn van levensbelang voor de uitwisseling van soorten tussen verschillende bos- en natuurgebieden.

Op 21 juni 2005 hebben GS de POL-herziening op onderdelen EHS vastgesteld. Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg kent naast de landelijk te realiseren Ecologische Hoofdstructuur ook het ruimere begrip Provinciale Ecologische Structuur (PES). De EHS-gebieden in Limburg maken daar deel van uit. Dat leidde in de praktijk tot onduidelijkheden over het gebruik van de juiste terminologie en bijbehorende beschermingsniveaus. De provincie heeft daarom nu voor die delen van de PES die geen EHS zijn het begrip provinciale ontwikkelingszone groen (POG) geïntroduceerd. De naam PES verdwijnt hiermee. De Provincie Limburg zet naast de inspanningen om EHS-doelstellingen te realiseren, actief in op de realisatie van de POG, onder meer door programmering in gebiedsprogramma's en jaarplannen in het kader van het gebiedsgericht plattelandsbeleid.

Het zuidelijk deel van het dal van de Aalsbeek, dat net buiten het plangebied gelegen is, maakt in de POL-herziening onderdeel uit van de POG.

Tussen de Rolandstraat en de Steylerstraat bevindt zich een uitloper van het Maasduin, de stuifzandheuvel van Steyl waar tegenwoordig kloosters en kloostertuinen zijn aangelegd. Een bijzonderheid is de aanwezigheid van oude boskernen in dit gebied, die van middeleeuwse oorsprong kunnen zijn. Het betreft uitgegroeide eikenhakhoutbossen en houtwallen met eikenhakhout en spaartelgen. Ze liggen voor een deel binnen de kloosterterreinen en deels op de steilranden van het Maasduin. Oude landkaarten van vóór 1875 laten een groot aaneengesloten boscomplex zien op het plateau tussen Tegelen en Steyl. Delen van dit bos zijn zeer waarschijnlijk

bewaard gebleven. De oude boskern kan worden opgevat als een waardevolle genenbron van oorspronkelijk inheemse zomereiken.

I. Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB, betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.
- Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten (tabel 3). In een op te stellen gedragscode⁹ moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.
- Niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Uit verschillende bronnen (natuurgegevens provinciale site en Het Natuurloket) blijkt dat, ondanks dat het plangebied niet volledig onderzocht is, rondom de Aalsbeek verschillende schaarse broedvogels en Rode Lijstsoorten zijn aangetroffen (zoals de Holenduif, Boomkruiper, Groene Specht, Ekster en Zomertortel). Ook zijn nabij het dal van de Aalsbeek verschillende bijzondere plantensoorten aangetroffen. In rapport 'Integrale gebiedsvisie en inrichtingsplan dal Aalsbeek' wordt overigens nader ingegaan op de aanwezige soorten in het plangebied en directe omgeving.

⁹ De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

Verder bevinden zich volgens het Natuurloket in het kilometervak waarin ook het plangebied gelegen is, verschillende via de Flora- en faunawet en de Habitat- en/of Vogelrichtlijn en/of de Rode Lijst beschermde zoogdiersoorten, amfibieën, vissen en dagvlinders. In het plangebied bevindt zich geen actueel leefgebied van de Das.

Het is waarschijnlijk dat deze soorten hoofdzakelijk in de omgeving van de Aalsbeek en het minder dicht bebouwde gebied nabij Nabben aangetroffen worden en derhalve niet in het overgrote deel van het plangebied. Omdat in de richting van de natuurgebieden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, is een nader flora- en faunaonderzoek voor het plangebied niet noodzakelijk.

J. Waterparagraaf

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In de in eind 1998 uitgebrachte Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) staat de verbreding en verdieping maar ook de versterking van de uitvoering van integraal en duurzaam waterbeheer centraal. Vernieuwing in het provinciaal waterbeheer (POL2006) wordt gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedbenadering, een brongerichte aanpak, het solidariteitsprincipe (niet afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen. Ook wordt ingezet op behoud en herstel van ecologisch gezonde en veerkrachtige watersystemen: ecologisch gezond functionerende watersystemen die in staat zijn om het variërende aanbod en de wisselende kwaliteit van water op een natuurlijke manier op te vangen. Dit wil de provincie bereiken door de aan de watersystemen gebonden functies meer in balans te brengen met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water. Een van de strategische doelen ten aanzien van het provinciaal waterbeleid is 'Herstel sponswerking': het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderende klimatologische omstandigheden.

Ambitie herstel sponswerking

De provinciale ambitie is het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, conform het Waterbeleid 21ste eeuw (WB21)/Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren en door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, waarbij wordt geanticipeerd op veranderende klimatologische omstandigheden. Conform de afspraken uit het NBW wil de provincie in 2015 voldoen aan de nog nader te bepalen en vast te stellen normen voor regionale wateroverlast, waarbij bij de bepaling van de aard en omvang van bij voorkeur te nemen brongerichte maatregelen rekening wordt gehouden met 10% hogere piekafvoeren van beken (met een herhalingsstijd van $T=50$ jaar) vanwege de klimaatsverandering. Op de langere termijn wil de provincie komen tot een reductie van de piekafvoeren van 20%, teneinde de natuurlijke veerkracht verder te herstellen en daarmee toekomstige wateroverlast en watertekort tegen te gaan.

Vertaling van dit aangescherpte landelijk en provinciaal beleid naar gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen het volgende in: binnen nieuwe in- en uitbreidingsgebieden moet 'slimmer' en 'creatiever' met schoon hemelwater worden omgegaan. Het principe van vasthouden bergen en afvoeren van hemelwater is hierbij van groot belang. Bij het uitwerken van ontwikkelingsplannen zal met dit uitgangspunt zondermeer rekening moeten worden gehouden. Vertaald naar normen betekent dit dat wat betreft hemelwater in het algemeen moet worden uitgegaan van 100% afkoppeling (aanvullend gemeentelijk beleid is beschreven in paragraaf 3.10).

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem en afval- en hemelwater.

Bodem en grondwater

Uit de Bodemkaart van Nederland (kaartblad 58 oost, Roermond) blijkt dat het plangebied grotendeels niet gekarteerd is. De wel gekarteerde gronden betreft het gebied nabij Nabben. Hier bestaat de bodem uit Rooibrikgronden welk voornamelijk bestaan uit zeer sterk lemig fijn zand.

Op de Bodemkaart is tevens de grondwaterstand weergegeven in zeven klassen, de zogenaamde grondwatertrappen. Deze geven een globale aanduiding van het niveau van fluctuatie van het grondwater aan. Op de bodemkaart van Nederland is het projectgebied niet aangegeven, omdat het gelegen is in een bebouwde omgeving. Voor de omgeving geldt grondwatertrap VII. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand meer dan 80 cm beneden maaiveld gelegen is. De gemiddeld laagste grondwaterstand is meer dan 120 cm beneden maaiveld gelegen. Het gebied kent dus redelijk lage grondwaterstanden.

Uit de Blauwe waarden kaart (behorende bij het POL) blijkt dat, grenzend aan het zuidoostelijke plandeel, de Aalsbeek een specifiek ecologische functies heeft. In watersystemen met een specifiek ecologische functie wordt gestreefd naar het hoogste niveau van ecologische kwaliteit en processen, zoals meandering, vismigratie en natuurlijk oeverbeheer.

Behalve dat de ten zuiden van de beek gelegen gronden tot de POG behoren, is een deel van de gronden ook als hydrologisch gevoelig natuurgebied aangewezen. Deze gebieden zijn verdrogingsgevoelig.

Een klein deel van het plangebied in oostelijke richting (bij de Vijverlaan en Kasteellaan) behoort tot de bufferzone verdroging. Dit betreft de gronden welke gelegen zijn rond de 28 prioritair verdroogde gebieden. In dit geval betreft het de zone

welke rondom het hydrologisch gevoelig gebied nabij de, buiten het plangebied gelegen, steilrand in Tegelen gelegen is.

In het plangebied zijn verder geen grondwaterbeschermingsgebieden gelegen.

Oppervlaktewater

Direct grenzend aan het plangebied stroomt de Aalsbeek welke, zoals reeds aangegeven is, een specifiek ecologische functie heeft. Ter bescherming van deze beek dient aan weerszijden van de beek een beschermingszone opgenomen te worden. Op enkele locaties zal deze beschermingszone binnen het nieuwe bestemmingsplan komen te liggen.

Om de beek meer ruimte te geven voor oeverdynamiek en overstromingen van de lagere delen in het dal is in het inrichtingsplan voor het dal van de Aalsbeek voorgesteld plaatselijk stroken grond van 10 tot 25 meter breed aan te kopen en waar mogelijk meer. Deze gronden zijn gelegen aan de oostzijde van de beek (huidig natuurgebied), zodat hiermee in onderhavig bestemmingsplan geen rekening is gehouden.

Ecosystemen

Direct buiten het plangebied is een deel van het dal van de Aalsbeek volgens de Ecohydrologische Atlas Limburg (Provincie Limburg, 1997) aangewezen als een hydrologisch gevoelig gebied. Dit gebied betreft een gevoelig en slecht ontwikkeld gebied. Het vegetatietype ter plaatse is loofbos op droge tot matig vochtige basenrijke bodem.

Met de toekomstige uitvoering van het inrichtingsplan van de Aalsbeek kan bijgedragen worden aan de verbetering van de beek op hydrologisch gebied.

Afval- en hemelwater

In het gebied is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Bij nieuwbouw wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van hemelwater. De zorg voor het zoveel mogelijk infiltreren van hemelwater in het plangebied geschiedt onder andere door de eisen die in de bouwvergunning zijn gesteld. Deze bepalen onder andere dat hemelwater niet mag worden afgevoerd op het gemeentelijk riool en dat waar mogelijk een (bovengrondse) infiltratievoorziening op eigen terrein gerealiseerd moet worden. In de voorschriften van het onderhavige bestemmingsplan wordt de realisatie van de infiltratievoorzieningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Overleg waterbeheerder

In het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan is het plan ter beoordeling aan Waterschap Peel en Maasvallei toegezonden. De in het pré-advies (e-mail d.d. 30 oktober 2006) gemaakt opmerkingen, zijn in onderhavige paragraaf verwerkt.

In het kader van het artikel 10 Bro-overleg is door het waterschap d.d. 30 maart 2007 een positief wateradvies verleend.

K. Hoogwaterproblematiek

In het verleden was de regeling 'Beleidslijn ruimte voor de rivier' (mei 1997) van kracht. Mede op basis van de resultaten van een in 2005 verrichte evaluatie en ervaringen in de praktijk is besloten om de Beleidslijn ruimte voor rivier te herzien. De herziening van de beleidslijn draagt, mede als gevolg van de uitbreiding van het toepassingsgebied en de wens om verwarring met de PKB Ruimte voor de Rivier te voorkomen, de naam 'Beleidsregels grote rivieren'.

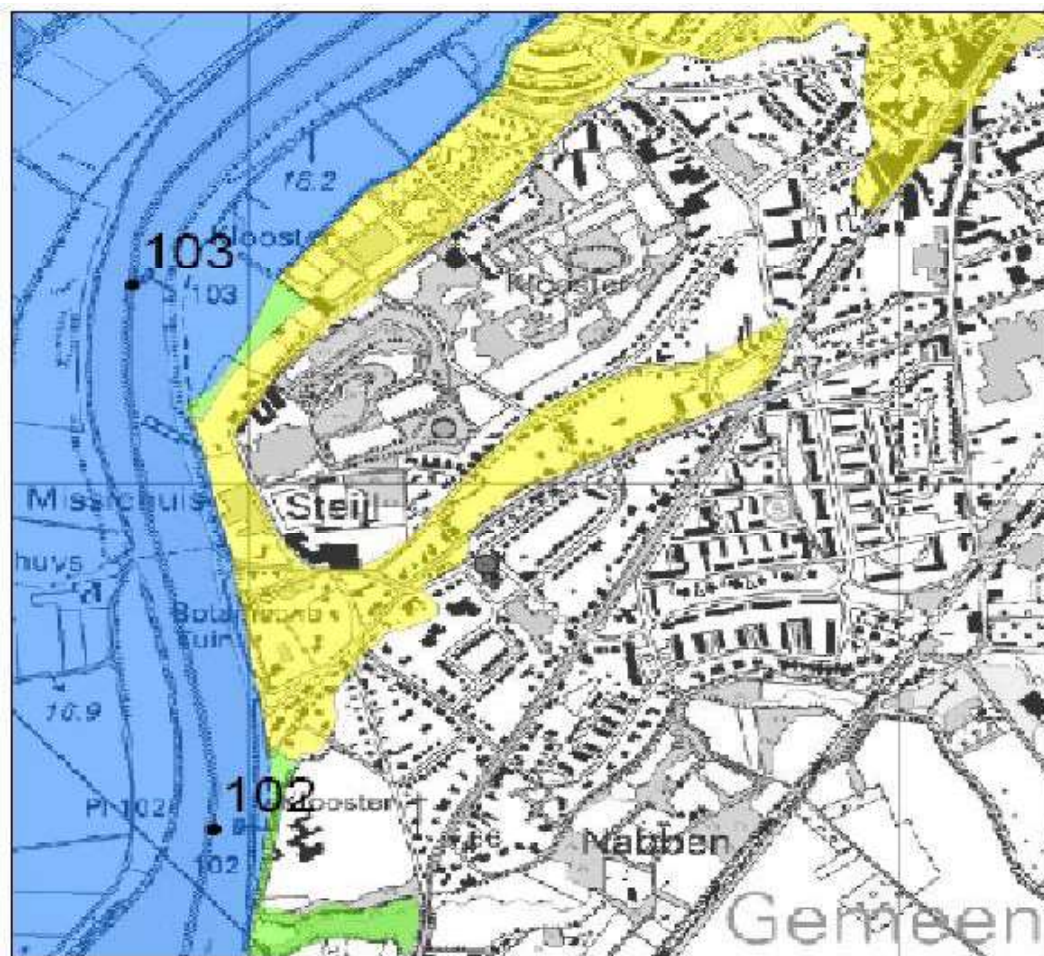
Met de herziening van de beleidslijn wordt meer ruimte geboden aan ontwikkelingsgerichte initiatieven. Zo ontstaan meer mogelijkheden voor ontwikkelingen die de ruimtelijke en economische kwaliteit van het betreffende gebied kunnen verbeteren. Doelstelling van de Beleidsregels grote rivieren is om de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

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

en klein gedeelte van het plangebied (achterzijde bebouwing aan de Maasstraat) is gelegen binnen het artikel 2a-Wbr-gebied. Op basis van rivierkundige gronden en via een algemene maatregel van bestuur is het vergunningenregime van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken niet van toepassing. Deze aanduiding betekent dat de betreffende gebieden vanuit rivierkundig oogpunt (vanuit het rivier- en stroombelang) minder van belang worden geacht. Bescherming van dat belang door middel van een vergunningenstelsel is daarmee niet noodzakelijk.

De overwegingen die hebben geleid tot het aanwijzen van de artikel 2a-gebieden maken duidelijk dat deze gebieden voor het realiseren van de doelstellingen van deze beleidslijn feitelijk geen rol spelen. Daarom vallen de gebieden waar artikel 2a van toepassing is – ondanks de ligging in het rivierbed – niet onder het toepassingsgebied van de Beleidsregels grote rivieren.

De artikel 2a-gebieden blijven wel deel uit maken van het rivierbed. Dit betekent dat sommige van deze gebieden bij hoogwatersituaties onder water kunnen staan. Bouwen in deze, in het rivierbed gelegen artikel 2a-gebieden, geschiedt net als anders in het rivierbed op eigen risico. Ook hier is het Rijk niet aansprakelijk voor eventuele schade.



Afbeelding 9. Uitsnede kaart behorende bij Beleidslijn grote rivieren

4.2 Kabels, leidingen en straalpaden

In het uiterste zuiden van het plangebied bevindt zich een gasleiding welke via het dal van de Aalsbeek richting de Waterloostraat loopt. De gasleiding bevindt zich in het plangebied ter hoogte van de woning aan de Roermondseweg 161. De leiding en bijbehorende beschermingszone zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Langs de zuidoostelijke plangrens, ongeveer evenwijdig aan de spoorlijn Venlo-Roermond bevindt zich een straalverbindingsspad. Binnen een zone van 200 meter geldt een bouwverbod voor het bouwen hoger dan 43 meter. Dit straalverbindingstraject is overigens niet aangegeven op de kaart (SV Alg 14/58 E, uitgave 2 met straalverbindingstrajecten van de toenmalige PTT Telecom). Op deze kaart ligt dit pad verder richting het noordwesten over het kloosterdorp met een bouwverbod hoger dan 54 meter en dus buiten het plangebied. De bouwvoorschriften laten het niet toe dergelijk hoge bebouwing te realiseren. Het straalverbindingsspad is derhalve niet nader op de plankaart aangeduid.

In het plangebied zijn op verschillende plaatsen nutsvoorzieningen aanwezig. Indien deze gebouwtjes/ kasten een oppervlakte groter dan 15 m² hebben, zijn deze als zodanig bestemd in het bestemmingsplan.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Doelstellingen & uitgangspunten

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een beheersplan. Dit betekent dat in principe de huidige situatie geconserveerd wordt. De actualisatie van dit deel van het bestemmingsplan is dan ook gericht op het toepassen van een moderne plansystematiek en het vertalen van het huidige gebruik naar een actueel bestemmingsplan. De huidige bestemmingsplannen dateren van de jaren '60 van de 20^e eeuw tot 2000. In de tussentijd hebben diverse ontwikkelingen plaatsgevonden, waardoor de bestemmingsregeling niet meer actueel is en aangepast dient te worden.

In de reeds eerder voor dit bestemmingsplan opgestelde uitgangspuntennotitie zijn op diverse aspecten keuzes gemaakt. Deze keuzes vinden hun vertaling in het onderhavige bestemmingsplan (met name de voorschriften en plankaart). In de onderstaande tabel zijn de vraagpunten en de gemaakte keuzes uiteengezet. Voor een nadere toelichting op de vraagpunten en de gemaakte keuzes wordt verwezen naar bijlage 1 alwaar hoofdstuk 4 van de uitgangspuntennotitie integraal is opgenomen. In paragraaf 5.2 vindt een nadere uitwerking van enkele van de uitgangspunten plaats.

Vraagpunt	Gemaakte Keuze
Geldende bouwrechten	Geldende bouwrechten van incidentele locaties worden gerespecteerd, tenzij strijdig met geldend beleid Locaties zonder geldende bouwrechten worden conform huidig gebruik bestemd
Nieuwbouw-initiatieven	Terrein Noten voorzien van (aangepaste) bedrijfsbestemming. Middels wijzigingsbevoegdheid woondoel-einden en bijbehorende voorzieningen mogelijk maken
Bijdrage leefbaarheid wijk	Passende bestemmingen voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen met uitbreidingsmogelijkheden Positief benaderen woningbouwplannen Aansluiten bij notitie 'Woondoeleinden'
Geldende planologische rechten bestaande bedrijven cq. grondeigenaren	Geldende bouwrechten van incidentele locaties worden gerespecteerd, tenzij strijdig met geldend beleid Opnemen algemene wijzigingsbevoegdheid naar wonen
Bedrijven onder overgangsrecht	Zand- en grindhandel Ewals-Croonen wordt van een passende bestemming voorzien, maar gezien ligging nabij woongebied aan zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden verbonden
Maximale maatvoeringen voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven	Afstand van 4,5 meter tussen bebouwing en zijdelingse perceelsgrenzen (uitgezonderd bestaande situaties met kleinere afstanden) Voorgevelrooilijn afstemmen op stedenbouwkundige situatie Voorterreinen onbebouwd Parkeren op eigen bedrijfskavel Geen open opslag op voorterreinen Geen overkappingen op voorterreinen Maximale kavelmaten (2.500 m²) per bedrijf, met maximaal bebouwingspercentage
Incidentele bedrijfslocaties	Huidige rechten handhaven Algemene wijzigingsbevoegdheid naar wonen Alleen categorie 1- en 2 bedrijven toegestaan (indien nu categorie 3 aanwezig, dan maatwerk voor specifiek geval)
Uitbreidings- en intensiveringsmogelijkheden bestaande bedrijven	Handhaven bestaande bedrijven Op bedrijvenstrook Erkenkamp uitsluitend categorie 1-, 2- en 3 bedrijvigheid
Onderzoeksaspecten	In wijzigingsbevoegdheid (voor indirecte ontwikkelingen) voorwaarden dat alle noodzakelijke onderzoeken worden uitgevoerd en uit resultaten blijkt dat geen belemmeringen optreden
Herinrichting Aalsbeek	Geen aanpassingen noodzakelijk.

Tabel 7. Vraagpunten en voorstellen planologische regeling

5.2 Uitgelicht

A. Wonen

- Alle woonbebouwing in het plangebied is positief bestemd. Locaties waar stedenbouwkundig gezien mogelijk woningbouw gerealiseerd kan worden, maar waar geen geldende bouwrechten voor opgenomen zijn, zijn in onderhavig bestemmingsplan conform huidig gebruik bestemd vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Geldende bouwrechten zijn gerespecteerd aan de Roermondseweg 98-102, 153, 129-131 en 119-123, Pastoor Windhausenstraat 13, Pacellilaan 32, Maasstraat 50-54, 86-88 en 92-100 en Steylerstraat 31-35.
- Andere woningbouwlocaties kunnen alleen ontwikkeld worden middels de algemene wijzigingsbevoegdheid welke aan de bedrijfsbestemming gekoppeld is.

B. Bedrijvigheid

- De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn positief bestemd, waarbij, indien sprake is van nieuwvestiging, alleen nog categorie 1- en 2- inrichtingen gerealiseerd mogen worden. Wat betreft het toekennen van de bouwblokken is zoveel mogelijk rekening gehouden met geldende rechten en mogelijk in de omgeving aanwezig woonbebouwing. Voor de bedrijvenstrook aan de Erkenkamp geldt dat hier, conform de vigerende rechten, ook categorie 3 bedrijvigheid is toegestaan.
- In de voorschriften is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming. Voor de Erkenkamp geldt bijvoorbeeld dat uit de Structuurvisie blijkt dat zwaardere bedrijven niet wenselijk worden geacht in een bestaande, hoofdzakelijke woonomgeving. Op termijn wordt dus gestreefd naar ontwikkeling van woningbouw in dit gebied en afbouw van bedrijvigheid. Voor de locatie Noten is verder geregeld dat, voordat wijziging mag plaatsvinden, eendoor het college goedgekeurde inrichtingsvisie aan het wijzigingsplan ten grondslag dient te liggen.

Voor het volledig uitgewerkte overzicht van uitgangspunten wordt verwezen naar bijlage 1.

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 2006' opgesteld (versie d.d. 11 april 2007). 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.

6.2 Systematiek van de voorschriften

De voorschriften van het bestemmingsplan 'Steyl' 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.

6.2.1 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 voorkomen: beschrijving in hoofdlijnen en nadere eisen.

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 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 e.d. in één 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 e.d.).

In aanvulling hierop is per bouwperceel één niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 3 m¹ van de perceelsgrens;

- de maximale hoogte van de zwembadrand bedraagt 0,5 m¹ boven peil.

Voor ondergronds bouwen dat dieper gaat dan één bouwlaag onder de grond 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) 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 2° van de Wet op de economische delicten.

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

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

6.3 Bestemmingsbepalingen

Agrarisch-onbebouwd

De bestemming 'Agrarisch onbebouwd' is toegekend aan de hobbydieren-weide welke nabij de Roermondseweg-Aan de Pas en nabij het spoor gelegen is. Alleen het agrarisch gebruik ten behoeve van een hobbydieren-weide is toegestaan.

Agrarisch

Voor de boomkwekerij aan de Vijverlaan is een passende agrarische bestemming opgenomen, waarbij zoveel is aangesloten bij de geldende rechten. Binnen de agrarische bestemming is alleen een boomkwekerij toegestaan.

Bedrijf

Binnen deze bestemming worden de in het plangebied voorkomende bedrijven geregeld (met uitzondering van de bedrijvenstrook aan de Erkenkamp, waarvoor een afzonderlijke bestemming is opgenomen). Omschakeling van het bestaande bedrijf naar een ander bedrijf in dezelfde categorie is alleen mogelijk indien dit een categorie 1 of 2 bedrijf betreft.

Voor het samenstellen van de bedrijvenstaat is als uitgangspunt genomen de geheel herziene publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2007 (VNG). De VNG-lijst gaat uit van milieukeurmerken van vrijwel alle thans bekende bedrijven, maar ook van inrichtingen, instellingen en onderdelen behorende bij bedrijfsactiviteiten.

De VNG-lijst gaat verder uit van 10 categorieën (inclusief subcategorieën). In de bedrijvenstaat is echter (een selectie) van de categorieën 1 en 2 opgenomen (alleen die bedrijvigheid die passend is in een overwegende woonomgeving), omdat binnen de bedrijfsbestemming slechts bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 is toegestaan, met uitzondering van reeds aanwezige bedrijven welke tot een hogere categorie behoren.

In de algemene wijzigingsbevoegdheden is geregeld dat de individuele bedrijfslocaties, onder voorwaarden, gewijzigd mogen worden in de bestemming 'Wonen'.

Bedrijventerrein

De bedrijvenstrook aan de Erkenkamp is opgenomen in een afzonderlijke bestemming, omdat voor dit gebied andere bedrijvigheid toegestaan. Voor zover reeds aanwezig op het moment van ter visie legging van het ontwerpplan, zijn bedrijfs-woningen toegestaan.

Ook binnen deze bestemming is gebruik gemaakt van de VNG-lijst (categorie 1, 2 en 3).

Detailhandel

Deze bestemming is opgenomen voor de rijwielhandel aan de Kruisstraat. Voor de de winkelvoorzieningen aan de Frankenstraat is een gemengde bestemming opgenomen, om hier de onderlinge uitwisselbaarheid van functies te bevorderen en daarmee het behoud van het voorzieningsniveau.

Dienstverlening

De bestemming dienstverlening is opgenomen voor die bedrijven die gericht zijn op het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden. Het betreft onder andere het schoonmaakbedrijf dat aan de Maasstraat gelegen is.

Gemengd

De voorzieningen aan de Frankenstraat zijn geregeld middels een mengbestemming. Binnen deze bestemming is het mogelijk het gebruik ten behoeve van dienst-

verlening, detailhandel en horeca (categorie 2) en wonen (uitsluitend op de verdiepingen toegestaan) onderling uit te wisselen.

Groen

De groenbestemming is opgenomen voor alle openbare groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen en andere openbare voorzieningen zoals hondenuitlaatplaatsen toegestaan.

Horeca

De bestemming is gegeven aan het horecabedrijf welke aan de Roermondseweg gelegen is. Binnen deze bestemming is alleen een horecabedrijf in de categorie 3 toegestaan.

Een categorie 3 bedrijf betreft een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen.

Kantoor

De bestemming kantoor is opgenomen voor het kantoor dat gelegen is aan de Roermondseweg.

Maatschappelijk

Deze bestemming geldt voor verschillende terreinen in het plangebied. Zo hebben alle schoolgebouwen, peuterspeelzalen, verenigingsgebouwen en het politiebureau een maatschappelijke bestemming toegewezen gekregen.

Maatschappelijk-Voorzieningen van algemeen nut

Deze bestemming is opgenomen voor voorzieningen ten behoeve van openbaar nut.

Recreatie

De bestemming recreatie is toegekend aan het zwembad in Nieuw Steyl. Op deze locatie is dagrecreatie toegestaan.

Verkeer

Aan de hoofdwegen in het plangebied is een verkeersbestemming toegekend. In deze bestemming wordt gestreefd naar een inrichting die hoofdzakelijk gericht is op de afwikkeling van het doorgaande verkeer.

Verkeer-Railverkeer

In zuidoostelijke richting doorkruist een klein gedeelte van de spoorbaan Venlo-Roermond het plangebied. Voor dit deel is een passende verkeersbestemming, gericht op railverkeer, opgenomen.

Verkeer en Verblijf

De niet doorgaande wegen in het plangebied en de erftoegangs- en buurtontsluitingswegen hebben de bestemming Verkeer en Verblijf gekregen. Binnen deze bestemming zijn onder andere ook parkeer-, groen- en speelvoorzieningen toegestaan.

Wonen

Gebruik

Het merendeel van het plangebied bestaat voornamelijk uit bestaand woongebied. Aan dit gebied is de bestemming 'Wonen' toegekend.

Binnen de woonbestemming zijn naast het wonen zelf, ook aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven (middels vrijstelling) rechtstreeks toelaatbaar als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de woonfunctie dient in overwegende mate te worden gehandhaafd; dit is geconcretiseerd door in de doeleinden te bepalen, dat de maximale oppervlakte, die wordt gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met bijgebouwen (te berekenen over de begane grond) tot een maximum van 50 m²;
- er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- er mogen geen horeca-activiteiten en/ of een prostitutiebedrijf, seksinrichting of aanverwante activiteiten op erotisch en/of pornografisch gebied worden uitgeoefend;
- de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten dienen hoofdzakelijk door de bewoners van het hoofdgebouw zelf te worden uitgeoefend;
- de beroeps- en / of bedrijfsactiviteiten geen hoger bronvermogen mogen hebben dan 50 dB(A)/ m² etmaalwaarde;
- de woning en de bij de woning behorende bijgebouwen aan het Bouwbesluit c.q. de Bouwverordening voldoen;
- de beroeps- en / of bedrijfsactiviteiten mogen geen parkeeroverlast voor de directe (woon)omgeving veroorzaken of het noodzakelijk maken dat extra parkeervoorzieningen gerealiseerd dienen te worden;
- geen (overig) gevaar, schade, hinder of overlast voor de (woon)omgeving ontstaat.

Bewoning van vrijstaande bijgebouwen is uitgesloten.

Bouwen

Ondanks dat er in onderhavig bestemmingsplan sprake is van één woonbestemming, verschillen de bouwvoorschriften binnen deze bestemming per woningtype / bouwwijze. Dit geldt met name voor de maximale diepte en breedte van de woningen, die wat diepte varieert van 10 meter voor aaneengesloten woningen, 12 meter voor half-vrijstaande woningen tot 15 meter voor vrijstaande woningen en wat betreft

breedte varieert van 10 meter voor aaneengesloten woningen, 15 meter voor half-vrijstaande woningen tot 20 meter voor vrijstaande woningen.

De maximale goot- en nokhoogte, alsmede of er sprake is van grondgebonden of gestapelde woningen zijn, middels een matrix, op de plankaart vermeld.

Op de plankaart worden de woonpercelen onderverdeeld in:

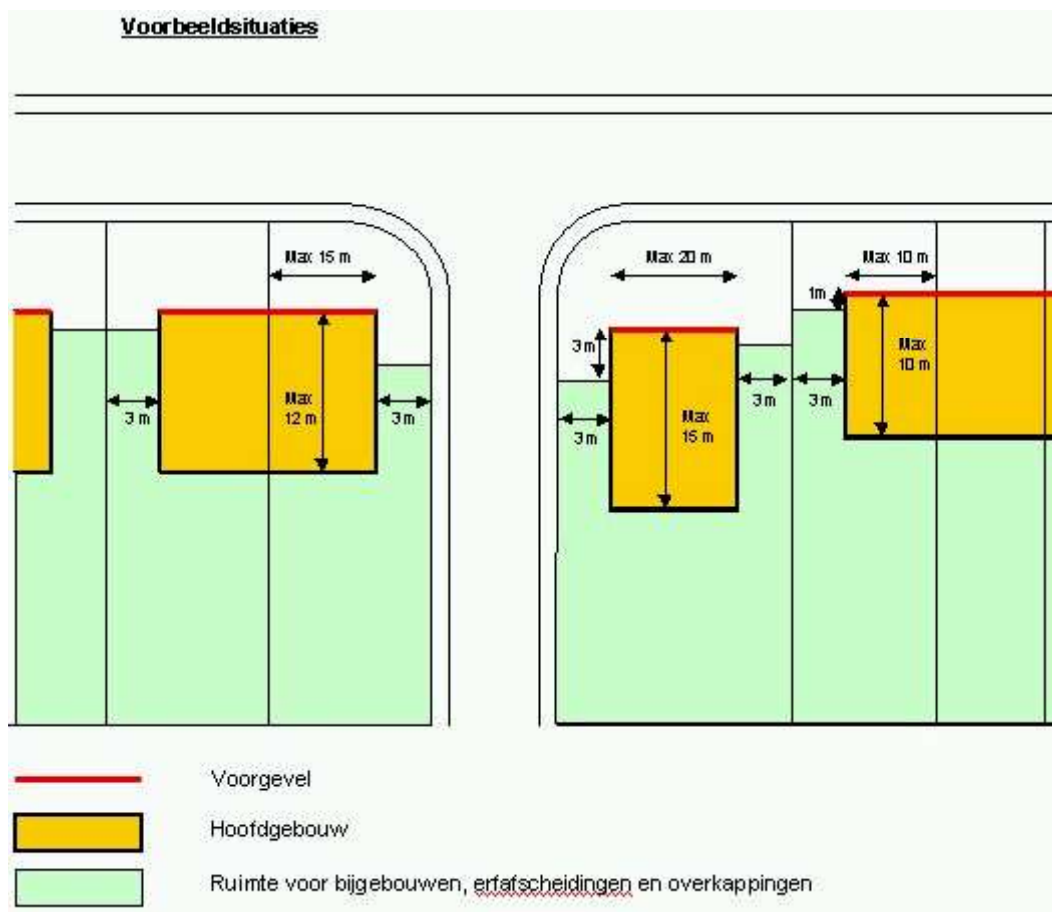
- een bouwvlak bedoeld voor hoofdgebouwen;
- een naar de weg gekeerde bouwgrens waarin de voorgevel van de woning zich bevindt;
- een onbebouwd gedeelte (bijvoorbeeld voor de voorgevel en/of de zijgevel), waar niet gebouwd mag worden;
- een te bebouwen gedeelte (op de plankaart donker van kleur), waar (naast het hoofdgebouw en rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage van 65% per perceel) bijgebouwen aan- en/of uitbouwen kunnen worden gerealiseerd.

Een voordeel van het aangeven van deze bouwvlakken is dat 'in één oogopslag' blijkt wat waar mag worden gebouwd. Wel zal altijd de plankaart in samenhang met de voorschriften moeten worden gelezen. Niet alle voorschriften kunnen immers één op één op de plankaart worden verwerkt.

De situering van bijgebouwen wordt gerelateerd aan de situering van de feitelijke woning en niet aan de mogelijke situering van woningen. De situering van bijgebouwen mag in beginsel uitsluitend plaatsvinden op 1 meter vanaf de voorgevelrooilijn en op 3 meter vanaf de voorgevelrooilijn ingeval van hoeksituaties.

De maximale oppervlakte van bijgebouwen wordt gerelateerd aan de oppervlakte van het bouwperceel en aan het op de plankaart aangegeven bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte van aan- uit- en bijgebouwen bedraagt maximaal 70 m² bij een perceelsoppervlakte van maximaal 500 m² en maximaal 100 m² bij grotere percelen. Voor de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen is aansluiting gezocht bij de Woningwet.

Schematisch is bovenstaand beschreven maatvoering van de bestemming 'Wonen' als volgt weer te geven:



Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

De (dubbel)bestemming archeologisch waardevol gebied is opgenomen voor de gebieden met een zeer hoge archeologische waarde of verwachting. Aan deze bestemming is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld.

Beschermingszone water (dubbelbestemming)

Net buiten het plangebied (zuidelijke en zuidoostelijke richting) stroomt de beschermde Aalsbeek. Op enkele locaties reikt de beschermingszone van deze beek (5 meter aan weerszijden van de beek) tot in het plangebied. Om het beheer en onderhoud en de bescherming van ecologische waarden nabij de beek voorop te kunnen stellen, is de beschermingszone van de beek middels een dubbelbestemming geregeld in de voorschriften.

Geluidszone (dubbelbestemming)

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein 'Krekelsberg/Windhond'. De bijbehorende geluidscontour is opge-

nomen op de plankaart. Binnen de geluidsonze gelden specifieke voorschriften voor geluidgevoelige bebouwing of functies.

Leidingen (dubbelbestemming)

Voor de in het plangebied aanwezige gasleiding is een dubbelbestemming (met beschermingszone) opgenomen die regelt dat de op de plankaart voor leidingen aangewezen gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd zijn voor gastransportleiding.

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 be-

vat 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 bestemmingsplancyclus op te nemen, zal de ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied van de gemeente Venlo beter worden gewaarborgd voor de toekomst.

7. UITVOERBAARHEID

Gelet op het beheersmatige/conserverende karakter van dit bestemmingsplan heeft de uitvoering van dit plan geen substantiële consequenties voor de financiële middelen van de gemeente Venlo.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inspraak

1. Burgemeester en wethouders van Venlo hebben bij besluit van 20 maart 2007 de inspraakprocedure vastgesteld met betrekking tot het bestemmingsplan 'Steyl'.
2. De planbescheiden hebben met ingang van 29 maart 2007 gedurende 6 weken, op grond van de inspraakverordening, voor een ieder ter inzage gelegen in de stadswinkels van Tegelen en Venlo. Gedurende deze termijn, dus tot 10 mei 2007, kon een ieder schriftelijke en mondelinge reacties indienen bij Burgemeester en Wethouders van Venlo.
3. Van de gelegenheid tot het indienen van schriftelijke reacties werd gebruik gemaakt door
 1. W.J. Bergmans, Roermondseweg 140, Steyl, brief d.d. 19 april 2007;
 2. K.J.M. van Gerven, Arnoldus Janssenstraat 13, Steyl, brief d.d. 1 mei 2007;
 3. J.H.M. Bosch, St. Rochusstraat 1, Steyl, brief d.d. 7 mei 2007;
 4. VOF J. Ewals-Croonen, Stationsstraat 44, Steyl, brief d.d. 9 mei 2007.

Er heeft een inloopavond plaatsgevonden op 18 april 2007, van 19.00 uur tot 21.00 uur in het gemeentekantoor in Tegelen. Deze inloopavond betrof een informele informatiebijeenkomst waarvan geen verslag is opgesteld. Inspraakreacties konden alleen schriftelijk worden ingediend.

Onderstaand volgt in het kort samengevat de inhoud van de mondelinge en schriftelijke reacties, waarna het standpunt van Burgemeester en Wethouders van Venlo volgt:

De schriftelijke inspraakreacties:

1. *W.J. Bergmans, Roermondseweg 140, Steyl*

Merkt op dat:

In het thans vigerende bestemmingsplan voor de locatie Roermondseweg 140 de bestemming 'Gemengde bebouwing, bebouwingsklasse G2-b' is opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor eengezinswoningen dan wel winkels, kantoren en praktijkruimten voor beoefenaren van vrije beroepen. Het betreffende pand is in het recente verleden steeds gebruikt als winkel-woning met bedrijfsruimte en het voornemen bestaat een en ander te gaan of te laten gaan gebruiken. Het niet continuee-

ren van deze bestemming kan leiden tot waardedaling en past niet binnen de wensen van de wijkraad (weghalen detailhandelsbestemming).

Standpunt gemeente:

Uitgangspunt van onderhavig bestemmingsplan is een conserverend karakter en daarmee het regelen van de bestaande situatie. Ter plaatse is sprake van een woonfunctie.

In verband met de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan mogen geen bestemmingen geregeld worden welke niet binnen de planperiode (10 jaar) gerealiseerd worden. Omdat voor onderhavige locatie bij de gemeente Venlo geen concreet initiatief bekend is voor het betreffende perceel is een woonbestemming aan de locatie toegekend. Het gebruik als woning is reeds verscheidene jaren aanwezig.

Het gemeentelijk (Detailhandelsnota) en provinciaal beleid (POL2006, Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg) geven daarbij aan dat detailhandel overwegend geconcentreerd dient te worden in de centrumgebieden.

Verder kan worden opgemerkt dat binnen de woonbestemming aan-huis-gebonden-beroepen zijn toegestaan (het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend). Hieronder wordt niet begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten noch detailhandel. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn onder voorwaarden toegestaan, waarbij (onder andere) detailhandel in ondergeschikte vorm en verband houdende met ter plekke uitgeoefende kleinschalige bedrijfsactiviteiten, onder voorwaarden, is toegestaan.

De nieuwe woonbestemming kan derhalve op enkele punten tegemoet komen aan de nu nog vigerende regeling. Er wordt derhalve geen aanleiding gezien de huidige gemengde bestemming op de locatie te handhaven.

Ingeval inspreker toch van mening is dat er schade wordt geleden als gevolg van onherroepelijke planologische maatregelen wordt verwezen naar artikel 49 WRO.

Er wordt geen aanleiding gevonden het bestemmingsplan aan te passen.

2. K.J.M. van Gerven, Arnoldus Janssenstraat 13, Steyl

Merkt op:

Bezwaar te hebben tegen het opheffen van de bestemming 'Industriële en Handelsdoeleinden' die rust op het achterste gedeelte van het perceel Arnoldus Janssenstraat 13. De mogelijkheid tot het opstarten van bedrijfsactiviteiten in de hal (ca. 200

m²) van de voormalige ter plaatse gevestigde houtwarenfabriek dient open gehouden te worden.

Een dergelijke bestemming zal, bij een eventuele toekomstige verkoop, een positieve invloed op de prijs van het object kunnen hebben.

Standpunt gemeente:

De nog op het perceel aanwezige hal, welke nu als schuur/ opslagruimte in gebruik is, behoorde tot de fabriekshallen van de Houtwarenfabriek P.J. van Gerven & Zn. De voormalige bedrijfsbebouwing is deels gesloopt en de betreffende bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd (de milieurechten zijn ingeleverd). In het nieuwe bestemmingsplan kan derhalve alleen uitgegaan worden van het feitelijk gebruik van de locatie, zijnde 'wonen'.

Binnen het gemeentelijk en provinciaal is het niet toegestaan om dergelijke bedrijven, zoals degene die hier voorheen toegestaan waren, in een woonwijk te situeren. Ter plaatse is primair sprake van een woongebied.

Stedenbouwkundige gezien is een bedrijfslocatie op een binnenplaats, mede in relatie tot het woon- en leefgenot van omwonenden, hier niet aanvaardbaar. Ook in milieutechnisch opzicht is de inpassing van een bedrijf op deze locatie niet verantwoord.

Tevens is er geen sprake van een concreet initiatief tot het starten van bepaalde bedrijfsactiviteiten.

Verder kan nog worden opgemerkt dat binnen de woonbestemming aan-huis-gebonden-beroepen zijn toegestaan (het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder worden niet begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten noch detailhandel). Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn onder voorwaarden toegestaan, waarbij de beroeps- en/ of bedrijfsoppervlakte niet meer mag bedragen dan 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de aan-, uit- en/ of bijgebouwen, met een maximum van 50 m². Dit biedt derhalve mogelijkheden om kleinschalige bedrijfsactiviteiten op te starten.

Ingeval inspreker toch van mening is dat er schade wordt geleden als gevolg van onherroepelijke planologische maatregelen wordt verwezen naar artikel 49 WRO.

Er wordt geen aanleiding gevonden het bestemmingsplan aan te passen.

3. J.H.M. Bosch, St. Rochusstraat 1, Steyl

Merkt op dat:

De locatie St. Rochusstraat 1 zakelijk en voor bewoning gebruikt wordt. In het thans vigerende bestemmingsplan is voor de locatie de bestemming 'Gemengde bebou-

wing, bebouwingsklasse G2-b' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor eengezinswoningen dan wel winkels, kantoren en praktijkruimten voor beoefenaren van vrije beroepen. Het betreffende pand wordt gebruikt als winkel, woning met bedrijfsruimte en het voornemen bestaat een en ander te blijven gebruiken ook na een eventuele overdracht naar een andere eigenaar.

Het niet continueren van deze bestemming kan leiden tot waardedaling en past niet binnen de wensen van de wijkraad (weghalen detailhandelsbestemming).

Standpunt gemeente:

Uitgangspunt van onderhavig bestemmingsplan is een conserverend karakter en daarmee het regelen van de bestaande situatie.

In verband met de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan mogen geen bestemmingen geregeld worden welke niet binnen de planperiode (10 jaar) gerealiseerd worden.

Uit nader onderzoek is gebleken dat op de locatie St. Rochusstraat 1 het bedrijf Klimatch is gevestigd. Dit bedrijf is een installatiebedrijf gespecialiseerd in installatie, reparatie en onderhoud van Centrale Verwarming-installaties. Tevens worden groothandelsactiviteiten uitgeoefend.

De betreffende bedrijfsactiviteiten worden echter overwegend op locatie uitgevoerd. Aan de St. Rochusstraat 1 is hoofdzakelijk sprake van het uitvoeren van administratieve taken. Gezien het kleinschalige karakter hiervan, is de hoofdfunctie van het gebouw 'wonen'. In dat kader dient een woonbestemming aan de locatie toegekend te worden. De bedrijfsmatige activiteiten worden toegestaan middels de aan-huis-gebonden beroepen regeling.

Ingeval inspreker toch van mening is dat er schade wordt geleden als gevolg van onherroepelijke planologische maatregelen wordt verwezen naar artikel 49 WRO.

Er wordt geen aanleiding gezien het bestemmingsplan aan te passen.

4. VOF J. Ewals-Croonen, Stationsstraat 44, Steyl

Merkt op dat:

- Op de locatie Stationsstraat 44 de bedrijfsactiviteiten transportbedrijf, zand- en grindhandel met opslag en café met daarbij behorende bedrijfswoning worden uitgeoefend die volgens een uitspraak van Gedeputeerde Staten van Limburg van 13 december 1994 positief bestemd dienen te worden. Met beperkingen in de bestemming kan niet akkoord worden gegaan.
- Met een aangepaste bedrijfsbestemming van het terrein Noten (wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden en bijbehorende voorzieningen) wordt niet akkoord gegaan, omdat dit belemmerend werkt voor de eigen bedrijfsactiviteiten.

Standpunt gemeente:

- Het bedrijf aan de Stationstraat 44 valt momenteel onder het overgangsrecht. Aan de nu geldende bestemming is goedkeuring onthouden door GS en ook de onderliggende bestemming ('Openbaar groen') geeft niet het feitelijke gebruik weer.
Juridisch gezien bestaan er dus geen geldende bouwrechten voor het bedrijf.

Het bedrijf beschikt wel over de noodzakelijke milieuvergunningen en betreft een volwaardig functionerend bedrijf. Omdat de gemeente het bedrijf niet kan verplaatsen naar bijvoorbeeld een bedrijventerrein, dient een passende bedrijfsbestemming opgenomen te worden. Er wordt dan ook gehoor gegeven aan het positief bestemmen van het bedrijf.

Binnen de, in het onderhavige nieuwe bestemmingsplan, opgenomen bedrijfsbestemming worden alleen categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan. Ewals-Croonen betreft een categorie 3 bedrijf. Dit bedrijf wordt derhalve als uitzondering toegelaten binnen de bestemming (middels een specifieke aanduiding op de kaart, binnen de bedrijfsbestemming). Tevens is een bedrijfswoning toegestaan binnen de bestemming.

Gezien de ligging van het bedrijf nabij woonbebouwing, is een strakke bouwgrens gehanteerd aan die zijden van de bestaande bedrijfsbebouwing welke richting het woongebied geprojecteerd zijn (achtergevels en zijgevels). Ook mag de bestaande voorgevelrooilijn niet worden overschreden.

Het functioneren van het bedrijf is met de opgenomen bestemming voldoende vastgelegd in het bestemmingsplan.

Met betrekking tot het café kan worden opgemerkt dat dit gebouw niet als zodanig voor horecadoeleinden in gebruik is, maar in gebruik is ten behoeve van het bedrijf. Er kan derhalve geen aanspraak gedaan worden op geldende rechten, dit mede in relatie tot het ontbreken van een concreet initiatief voor een gebruik ten behoeve van horecadoeleinden. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien aan de locatie een horecabestemming toe te kennen.

- Ten aanzien van het terrein Noten is eerder, in het kader van de Uitgangspuntennotitie (d.d. 8 mei 2006) bepaald (omdat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse beëindigd zijn en de betreffende bebouwing gesloopt is), de bedrijfsbestemming in aangepaste vorm (in casu, zonder bouwmogelijkheid) te handhaven. Omdat de voormalige bedrijfslocatie gelegen is in een overwegende woonomgeving en dit niet aansluit bij zowel het gemeentelijk als provinciaal beleid terzake, is besloten de locatie te voorzien van een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Een rechtstreekse bestemming is niet mogelijk vanwege het ontbreken van een concreet bouwplan en de noodzakelijke onderzoeken. Een van de wijzigingsvoorwaarden is dat de omliggende bedrijven niet in hun

bedrijfsmatig functioneren beperkt mogen worden. Dit houdt in dat toekomstige woningbouwontwikkeling geen beperking mag opleveren voor de bestaande milieugebruiksruimte van onder het bedrijf aan de Stationsstraat 44. Bij toekomstige planontwikkeling wordt derhalve voldoende rekening gehouden met bestaande rechten in de omgeving.
Er wordt geen aanleiding gevonden het bestemmingsplan aan te passen.

8.2 Overleg ex artikel 10 Bro

Voorliggend bestemmingsplan 'Steyl' is in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) ter advisering aangeboden aan de diverse betrokken instanties. Het vooroverleg heeft geleid tot enkele aanpassingen in het voorontwerp-plan.

Naar aanleiding van het vooroverleg werden reacties ontvangen van:

1. Provincie Limburg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, brief d.d. 18 juni 2007, nr. 07/25149;
2. ProRail regio Zuid, brief d.d. 16 april 2007;
3. Kamer van Koophandel Limburg-Noord, brief d.d. 2 mei 2007;
4. Waterschap Peel en Maasvallei, brief d.d. 30 maart 2007;
5. Rijkswaterstaat, brief d.d. 1 juni 2007;
6. Stichting VAC Wonen Venlo, brief d.d. 9 mei 2007;
7. Waterschapbedrijf Limburg, brief d.d. 22 maart 2007;
8. WML, brief d.d. 28 maart 2007.

De ontvangen reacties in het kader van het vooroverleg worden hierna kort samengevat, waarbij na elk onderwerp het gemeentelijke standpunt is verwoord.

Ad 1. Provincie Limburg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Algemene beleidsaspecten

Opmerking provincie

Het bestemmingsplan betreft een actualisatie van een groot aantal verouderde bestemmingsplannen voor de wijk Steyl, Tegelen. Het plan maakt onderdeel uit van een totale herzieningsoperatie voor alle verouderde bestemmingsplannen in Venlo.

Standpunt gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Planopzet

Opmerking provincie

In het plan wordt allereerst ingegaan op de bestaande kwaliteiten (afkomstig uit het inventarisatierapport) en de keuzen voor de invulling (afkomstig uit een uitgangspuntenrapport). Vervolgens zijn de uitgangspunten op maat voor het plangebied uitgewerkt. Het plan geeft geen aanleiding tot het opmerkingen per deelaspect.

Standpunt gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Overige aspecten

Opmerking provincie

Verzocht wordt om te bezien of het vastgestelde plan te zijner tijd ook in digitaal uitwisselbare vorm kan worden aangeleverd.

Standpunt gemeente

Het vastgestelde plan wordt digitaal uitwisselbaar opgeleverd.

Voorschriften

Opmerking provincie

Kleine juridische opmerkingen worden bilateraal in ambtelijk overleg uitgewisseld.

Standpunt gemeente

De reactie wordt voor kennisneming aangenomen.

Toepassing artikel 19, lid 2 WRO

Opmerking provincie

Er zijn geen overwegende redenen om op basis van dit advies de toepassing van artikel 19, lid 2 WRO niet mogelijk te maken.

Standpunt gemeente

De reactie wordt voor kennisneming aangenomen.

Ad 2. ProRail regio Zuid

Opmerking ProRail regio Zuid

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Steyl' geeft in dit stadium geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Standpunt gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 3. Kamer van Koophandel Limburg-Noord

Opmerking Kamer van Koophandel Limburg-Noord

Eén van de criteria waar de Kamer van Koophandel op beoordeelt, is in hoeverre het voorgestelde beleid van invloed is op het goed functioneren van bedrijven. Er wordt derhalve ingestemd met de beleidsuitgangspunten van het plan, zoals beschreven in paragraaf 3.11. Er wordt vooral veel waarde gehecht aan het uitgangspunt dat de bedrijfsbelangen (ruimte voor het bedrijf) meegewogen worden.

Standpunt gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 4. Waterschap Peel en Maasvallei

Opmerking Waterschap Peel en Maasvallei

Het bestemmingsplan betreft een beheersplan. Derhalve kan een positief wateradvies voor het initiatief verstrekt worden.

Aangezien het plan deels gelegen is in het waterbergend rivierbed van de Maas dient er tevens een wateradvies te worden verstrekt door Rijkswaterstaat

Standpunt gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Het plan is tevens ter advisering aan Rijkswaterstaat aangeboden (zie ad. 5).

Ad 5. Rijkswaterstaat

Opmerking Rijkswaterstaat

Aangegeven is dat een klein gedeelte van het plangebied gelegen is binnen het artikel 2a-Wbr-gebied. Aangezien uit het plan niet precies blijkt waar deze artikel 2a gebieden zich precies bevinden, wordt verzocht voor de duidelijkheid een kaartje bij te voegen waarop de juiste begrenzing van het 2a gebied is aangegeven.

Rijkswaterstaat is waterbeheerder voor het plangebied (invloedsgebied van de rivier de Maas) en dient derhalve bij het totale watertoetsproces betrokken te zijn. Onderhavig advies betreft een pré-advies. Als de toelichting is aangepast conform het bovenstaande, kan het plan wederom voorgelegd worden ten behoeve van een wateradvies.

Standpunt gemeente

In de toelichting (paragraaf 4.1) is reeds een kaartje opgenomen waarop de begrenzingen van de artikel 2a-Wbr gebieden zijn opgenomen.

Ad 6. Stichting VAC Wonen Venlo

Opmerking Stichting VAC Wonen Venlo

VAC Wonen Venlo heeft geen aanbevelingen voor het plan.

Standpunt gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 7. Waterschapsbedrijf Limburg

Opmerking Waterschapsbedrijf Limburg

In het betreffende gebied zijn geen zuiveringstechnische werken van het Waterschapsbedrijf Limburg gelegen.

Standpunt gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 8. WML

Opmerking WML

Het waterschapsbedrijf Limburg is verheugd over de aandacht voor het water, vooral paragraaf 3.10 Waterbeleid. Omdat het plan geen belangen in de drinkwaterwinning raakt, zijn er geen opmerkingen.

Standpunt gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Bijlage 1
Resultaten uitgangspuntennotitie

Uitgangspunten nieuwe bestemmingsplan

Wonen

1. Op welke wijze worden geldende woningbouwrechten gerespecteerd in het nieuwe bestemmingsplan?

Het beperken van geldende rechten kan leiden tot planschade-claims en leidt tot een beperking van woonmogelijkheden van burgers ten opzichte van de bestaande situatie. Mocht het toch wenselijk zijn om geldende rechten te beperken, dan dient dit van gemeentewege goed gemotiveerd te worden.

Voorstel:

Geldende rechten worden in het nieuwe bestemmingsplan zoveel mogelijk gerespecteerd, tenzij er sprake is van strijdigheid met het actuele gemeentelijk, provinciaal en/of het in deze nota van uitgangspunten vastgestelde beleid. Indien dit laatste het geval is, zal het huidige actuele beleidskader bij het opstellen van de bestemmingsplanvoorschriften prevaleren.

De geldende bouwrechten aan de Roermondseweg 98-102 158-162, 153, 131-129 en 123-119, Pastoor Windhausenstraat 13, Pacellilaan 34-36, Maasstraat 54-50, 86-88 en 92-100 en Steylerstraat 31-35 zullen derhalve gerespecteerd worden. Middels het aangeven van passende rooilijnen en passende voorschriften kan de stedenbouwkundige inpassing van mogelijk te realiseren woningen gegarandeerd worden.

De locaties zonder geldende bouwrechten worden besproken onder punt 2.

2. Hoe dient omgegaan te worden met incidentele nieuwe ontwikkelingslocaties?

In het plangebied bevindt zich een terrein waar voor de toekomst nieuwe ontwikkelingen gepland zijn. Dit betreft terrein Noten. Op dit moment bestaat er nog geen concreet voorstel ten aanzien van de ontwikkelingsrichting van het terrein. Zo lang er geen inrichtingsvoorstel is en de benodigde onderzoeken niet gedaan zijn, kan in het bestemmingsplan geen nieuwe directe en passende bestemming opgenomen worden. De benodigde onderzoeken betreffen in ieder geval een bodemonderzoek, geluidsonderzoek, onderzoek naar externe veiligheid, infiltratieonderzoek en mogelijk een archeologisch onderzoek.

Verder bestrijkt een bestemmingsplanperiode 10 jaar. Binnen deze periode dient het project derhalve gerealiseerd te zijn, anders is het niet nodig de ontwikkeling rechtstreeks op te nemen in het bestemmingsplan.

Ten aanzien van potentiële incidentele bouwlocaties in een open plek in het bebouwingslint waar geen geldende bouwrechten gelden, geldt ook weer dat, voordat deze locaties (al dan niet met een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid) ontwikkeld kunnen worden, de benodigde onderzoeksaspecten (onder andere geluid en bodem) onderzocht dienen te zijn.

Verder geldt dat in dergelijke situaties belanghebbenden veel kans maken op het toekennen van een planschadevergoeding, omdat op de betreffende gronden nu veelal niet gebouwd mag worden.

Ook worden potentiële bouwlocaties veelal ontwikkeld op basis van particulier initiatief. De vraag is of de gemeente het toegestane gebruik voor deze locaties derhalve nu al voor een mogelijke toekomstig initiatief van de burger aan wil passen.

Voorstel:

- *Ten aanzien van de locatie* *Noten kan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen die het onder voorwaarden mogelijk maakt ter plaatse woningbouw (huidig initiatief) en bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, te realiseren.*

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid kunnen specifieke eisen aan het stedenbouwkundig ontwerp en inrichtingsplan opgenomen worden die vervolgens concreet in een wijzigingsplan vertaald kunnen worden. Middels de wijzigingsbevoegdheid wordt derhalve een sturende, juridisch bindende richting gegeven aan de toekomstige invulling van het gebied. Een passende invulling kan verder geregeld worden door de wijzigingsvoorwaarde op te nemen dat een door het college goedgekeurde inrichtingsvisie voor het gebied aan de planvorming ten grondslag dient te liggen.

Met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid wordt tevens voorkomen dat voorschriften worden opgenomen die niet passen bij het toekomstig ontwerp en te veel, danwel te weinig juridisch-planologische ruimte geven. Er is momenteel namelijk nog geen concreet inrichtingsvoorstel en ook het gewenste gebruik ligt nog niet vast.

Behalve eisen aan het inrichtingsplan kunnen ook nadere eisen opgenomen worden ten aanzien van de noodzakelijke onderzoeksaspecten. Een van de wijzigingsvoorwaarden is derhalve dat uit de benodigde onderzoeken (in de betreffende wijzigingsvoorwaarde wordt opgenomen welke onderzoeken bedoeld zijn) dient te blijken dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Belangrijk aandachtspunt hierbij is de geldende milieurechten vanuit de nabij gelegen zand- en grindhandel en daarmee de afstand tot deze bebouwing.

Een voordeel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is ook dat degene die het initiatief neemt tot wijziging (bouwplan ontwikkeld), verantwoordelijk is voor de uitvoer van de benodigde onderzoeken. Deze dienen anders voor vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan al onderzocht te zijn.

Wat betreft de op te nemen bestemming wordt voorgesteld de huidige bedrijfsbestemming zoveel mogelijk te handhaven, waarbij wel opgenomen dient te worden dat ter plaatse alleen categorie 1 en 2 bedrijven zijn toegestaan. In het thans nog vigerende bestemmingsplan is dit onderscheid nog niet gemaakt. Gezien de ligging aan de rand van een woonwijk is dit wel wenselijk. Omdat de gronden momenteel in eigendom zijn van de gemeente en de geldende milieurechten zijn ingetrokken zal het opnemen van deze bestemming niet leiden tot planschadeclaims. Verder is de bedrijfslocatie gelegen in een woonomgeving (in het POL is geen aanduiding 'bedrijventerrein' opgenomen ter plaatse van de locatie). Vanuit beleidsmatig perspectief gezien, is een bedrijfsbestemming dus sowieso niet gewenst op de locatie.

Door de bedrijfsbestemming voorlopig te handhaven en niet te wijzigen in bijvoorbeeld een groenbestemming (het terrein ligt inmiddels braak) worden er ook geen rechten opgebouwd ten aanzien van omwonenden. In de toekomst zou dan een groenbestemming omgezet moeten worden in een woonbestemming. Dit kan leiden tot planschadeclaims. Het omzetten van een bedrijfs- naar een woonbestemming heeft juist een gunstiger effect op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

De ontwikkeling van het gebied staat verder mede in verband met de aanwezigheid van Zand- en grindhandel Ewals-Croonen, derhalve wordt ook verwezen naar het betreffende voorstel onder punt 5.

- *Voor incidentele bouwlocaties waar geen vigerende bouwtitels gelden (Roermondseweg 155, 133 en Maasstraat 5-3a) wordt aanbevolen geen directe bestemming op te nemen (geen sprake van concrete initiatieven). Omdat het nieuwe bestemmingsplan zoveel mogelijk een conserverend karakter dient te krijgen zullen verder ook geen wijzigingsbevoegdheden van een onbebouwde naar een bebouwde woonbestemming opgenomen worden.*

3. Hoe kan met het bestemmingsplan een bijdrage geleverd worden aan de leefbaarheid van de wijken in het plangebied?

Er spelen verschillende aspecten een rol bij de leefbaarheid in een kern of wijk. Dit betreft aspecten op het gebied van voldoende geschikte woningen voor zowel jongeren en starters, alsook ouderen. Ook de aanwezigheid van voldoende voorzieningen draagt bij aan de leefbaarheid van een wijk. De aanwezigheid van voorzieningen bevordert namelijk de geschiktheid als woonwijk voor met name ouderen. Wat betreft voorzieningen kan gedacht worden aan winkels, zorgvoorzieningen en onderwijsvoorzieningen.

Indien alle leeftijdsgroepen op basis van bovenstaande voorwaarden vertegenwoordigd zijn in een wijk, bevordert dit op zijn beurt weer het voortbestaan van een actief verenigingsleven en draagvlak voor het aanwezige voorzieningenniveau.

In Steyl zijn nu reeds verschillende voorzieningen aanwezig, zoals een basisschool, medisch centrum, zwembad en enkele winkeltjes.

Voorstel:

Middels het bestemmingsplan kan niet zondermeer geregeld worden dat een bepaald voorzieningenniveau gehandhaafd dient te blijven of dat er voldoende geschikte woningen aanwezig moeten zijn. Dit is sterk afhankelijk van beschikbare ruimte en initiatieven van ontwikkelaars danwel de gemeente.

Middels het bestemmingsplan kan nu wel vastgelegd worden dat in het gebied adequate bestemmingen worden opgenomen voor de verschillende reeds aanwezige maatschappelijke en commerciële voorzieningen en dat voor deze inrichtingen voldoende (passend binnen de milieuhygiënische ruimte) uitbreidingsmogelijkheden aanwezig zijn.

Wat betreft woningbouw zijn er behalve enkele voormalige bedrijfslocaties, verder niet veel mogelijkheden om in de toekomst in (grootschalige) nieuwbouw-projecten te voorzien. Er kan middels het bestemmingsplan verder niet geregeld worden dat op de mogelijk geschikte woningbouwlocaties voorzien dient te worden in bijvoorbeeld sociale woningbouw, seniorenwoningen of starterswoningen. Gezien de mix in het huidige woningaanbod is dit ook niet direct nodig. Woningbouwplannen dienen wel positief benaderd te worden. Middels de recent opgestelde beleidslijn 'Woongebieden' kan deels tegemoet gekomen worden in de verdeling van woningen voor bepaalde bevolkingsgroepen. In de notitie worden namelijk onder andere mogelijkheden gecreëerd voor het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen en voor uitbreidingen ten behoeve van het zelfstandig blijven wonen van gehandicapten. Ook worden mogelijkheden geboden voor de realisatie van kleinschalige bedrijvigheid in en passend bij de woonomgeving.

Bedrijvigheid

4. Hoe dient in het nieuwe bestemmingsplan omgegaan te worden met incidentele bedrijfslocaties?

Voor een enkele voormalige bedrijfskavel welke momenteel niet meer als zodanig in gebruik is, zijn geen initiatieven voor herontwikkeling bekend. Dit betreft voormalig terrein Beurskens op de hoek Erkenkamp-Steylerstraat (de locatie aan de St. Rochusstraat wordt behandeld onder punt 8 van onderhavig paragraaf).

Voor deze locatie geldt een bedrijfsbestemming, tevens behoort de locatie volgens POL-kaart 'Noord' tot bedrijventerrein.

Voorstel:

De locatie op de hoek Erkenkamp-Steylerstraat kan, gezien de geldende bestemming en ligging op een volgens het POL aangewezen bedrijventerrein, niet zondermeer wegbestemd worden, te meer omdat de geldende bestemming niet in strijd is met het provinciaal beleid. Het wijzigen van de bestemming kan derhalve tot planschadeclaims leiden.

De bedrijfsbestemming dient dus te worden gehandhaafd. In de Ruimtelijke Structuurvisie is ten aanzien van de locatie Erkenkamp opgenomen dat dit terrein is aangewezen voor transformatie van bedrijven naar wonen.

Voor deze locatie en andere incidentele bedrijfslocaties wordt voorgesteld een algemene wijzigingsbevoegdheid naar wonen op te nemen.

Bij het opstellen van de wijzigingsvoorwaarden dient rekening gehouden te worden met de op dat moment mogelijk wel nog aanwezige bedrijven aan de Erkenkamp en de geldende milieuruimte. De wijzigingsbevoegdheid ligt vervolgens vast in een juridisch document dat de rechtsbeschermingsprocedure doorlopen heeft. De voorzienbaarheid (in de zin dat voordat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt, bekend is dat de bestemming in de toekomst mogelijk kan wijzigen) neemt daardoor toe, wat de kans op het aanspraak maken op planschadevergoeding verkleint.

5. Hoe dient in het nieuwe bestemmingsplan omgegaan te worden met bedrijven welke onder het overgangsrecht vallen?

Aan de Stationstraat 44 ligt een bedrijf welk momenteel onder het overgangsrecht valt. Aan de geldende bestemming is goedkeuring onthouden door GS en ook de onderliggende bestemming geeft niet het feitelijke gebruik weer ('Openbaar groen') dat ten tijde van de vaststelling van het voor deze locatie vigerende bestemmingsplan reeds aanwezig was.

Voorstel:

Zand- en grindhandel Ewals-Croonen valt onder het overgangsrecht. Planologisch gezien bestaan er dus geen geldende bouwrechten voor het bedrijf. Het bedrijf beschikt wel over de noodzakelijke milieuvergunningen en betreft een volwaardig functionerend bedrijf. Omdat de gemeente het bedrijf niet kan verplaatsen naar bijvoorbeeld een bedrijventerrein, dient een passende bedrijfsbestemming opgenomen te worden (het opnemen van een niet passende bestemming, zoals nu het geval is, suggereert namelijk dat de gemeente voornemens is het bedrijf te verplaatsen, indien het bedrijf zelf hier geen plannen toe heeft). Binnen de bedrijfsbestemming worden alleen categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan. Ewals-Croonen betreft een categorie 3 bedrijf. Dit bedrijf zal als uitzondering worden toegelaten binnen de bestemming (specifieke aanduiding op de kaart, binnen de bedrijfsbestemming en opnemen van overgangsbepalingen)

Omdat er planologisch gezien geen geldende bouwrechten zijn en de locatie nabij woonbebouwing gelegen is, kan een strakke bouwgrens gehanteerd worden aan die zijden van de bestaande bebouwing welke richting het woongebied geprojecteerd zijn (achtergevels en zijgevels). Ook zal de bestaande voorgevelrooilijn niet mogen worden overschreden. Omdat de geldende milieuvergunning gebaseerd is op de meest nabij gelegen milieugevoelige functies (in dit geval flatgebouw) en er in de richting van de woonfunctie geen uitbreidingsmogelijkheden zijn, bestaan er, vanuit het milieuzoneringsbeleid, mogelijkheden voor ontwikkeling van in ieder geval een deel van het naastgelegen voormalige terrein Noten voor milieugevoelige functies vanaf het punt dat op gelijke hoogte ligt met het bestaande referentiepunt van de milieuvergunning (flatgebouw).

Omdat het wenselijk is de locatie in de toekomst vrij te maken voor geen hinderveroorzakende functies, wordt voorgesteld een algemene wijzigingsbevoegdheid naar wonen op te nemen.

6. Hoe kan in het nieuwe bestemmingsplan (met in achtneming van de milieuwetgeving) nog worden voorzien in uitbreidings- en intensiveringsmogelijkheden voor bestaande bedrijven?

In dit kader dient allereerst inzicht te zijn in de beschikbare milieuruimte voor de bedrijven, zonder dat dit ten koste gaat van het omliggende woon- en leefklimaat. Moeilijkheid in deze is dat de huidige bedrijfsactiviteiten op een aantal locaties grenzen aan de woonbebouwing. Het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming op deze gronden is echter geen optie, omdat

dit afbreuk zou doen aan geldende rechten van de aldaar gevestigde bedrijven en zou kunnen leiden tot planschadeclaims.

Verder dient rekening te worden gehouden met het provinciaal uitgangspunt dat er binnen milieuzones van bedrijven en op bedrijventerreinen geen nieuwe (bedrijfs)woningen mogen worden gebouwd. Bestaande (bedrijfs)woningen daarentegen kunnen wel worden gehandhaafd. Ook hiervoor geldt dat het wegbestemmen/saneren van woningen afbreuk doet aan geldende rechten en zou kunnen leiden tot planschadeclaims.

Een uitbreiding van de bestaande hoeveelheid milieuruimte in de richting van de woonomgeving is derhalve vrijwel uitgesloten.

Voor zover intensivering van het ruimtegebruik (en daarmee de milieuruimte) op het bestaande bedrijventerrein nog mogelijk is, kan dit worden benut. Omdat echter niet alle bedrijfskavels volledig bebouwd kunnen worden (als gevolg van onder andere benodigde ruimte voor parkeren), zullen de intensiveringsmogelijkheden ten opzichte van de huidige situatie echter beperkt zijn.

Voorstel:

De bestaande (en in een planologisch-juridische regeling vastgelegde) bedrijfsvestigingen, die thans in het plangebied zijn gelegen, kunnen hier uiteraard blijven.

Zwaardere bedrijven worden vanuit de Structuurvisie echter niet wenselijk geacht in een bestaande, hoofdzakelijke woonomgeving. Derhalve is er sprake van een voorkeur voor het concentreren van dergelijke bedrijven op bestaande bedrijventerreinen die aangewezen zijn om ook in de toekomst als zodanig te functioneren. Nog bestaande categorie 3 bedrijven in de woonomgeving zullen als zodanig bestemd worden; voor het overige mag nieuwvestiging op de locatie alleen plaatsvinden door een categorie 1 of 2 bedrijf.

Op de bedrijvenstrook aan de Erkenkamp worden uitsluitend categorie 1, 2 en 3-bedrijven toegestaan. Dit is niet geheel conform het provinciale beleid inzake de categorie-indeling voor lokale bedrijventerreinen (onder vrijstelling is in het provinciaal beleid ook een categorie 4-bedrijf toegestaan). Aan de Erkenkamp zijn nu echter geen categorie 4-bedrijven aanwezig, ze worden ook niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om de milieubelasting op de woonomgeving niet toe te laten nemen, worden categorie-4 inrichtingen derhalve niet toegestaan.

In het kader van het bovenbeschreven voorstel worden de reeds geldende planologisch-juridische maatvoeringen en rechten in acht genomen. Voor nieuwvestiging zullen geen extra planologisch-juridische rechten opgenomen worden.

7. Welke (maximale) maatvoeringen worden er voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in het bestemmingsplan opgenomen?

Indien een (ver)bouwplan wordt ingediend, wordt dit allereerst getoetst aan het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van plaatsbepaling (bouwvlak, afstanden tot perceelsgrens, e.d.), maximale maten van de bouw (goothoogte) en functionaliteit (soort bedrijvigheid, wel/geen detailhandel, e.d.). Het bestem-

mingsplan doet echter geen uitspraken omtrent de uiterlijke verschijningsvorm (kleur, materiaalgebruik, e.d.). Niet alleen zou het bestemmingsplan daarmee een te gedetailleerd karakter krijgen, er zou tevens een overlap ontstaan met het gemeentelijk welstandsbeleid (vastgestelde welstandsnota).

Toch kunnen er bepalingen in het bestemmingsplan worden opgenomen die ondersteunend kunnen zijn aan het welstandsbeleid en derhalve kunnen bijdragen aan het behoud/verbetering van de representatie van de bedrijven op het bedrijventerrein. Deze kunnen worden vastgelegd in zowel de voorschriften als op de plankaart. Hierbij kan gedacht worden aan bepalingen aangaande het parkeren op eigen terrein (en meer specifiek de plaats van parkeren op de bedrijfskavel), bepalingen aangaande open opslag (waar op de bedrijfskavel dient deze plaats te vinden), bepalingen aangaande de gebruiksbeperking van voorterreinen (bijvoorbeeld het uitsluitend inrichten van een gedeelte van het voorterrein voor groenvoorzieningen) en algemene stedenbouwkundige bepalingen (bebouwingsvrije zones).

Als gevolg van de aanwijzing tot lokaal bedrijventerrein in het POL, en de daarmee samenhangende uitwerking in de 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg' geldt dat volle lokale terreinen nu alleen nog mogen uitbreiden ten behoeve van reeds gevestigde bedrijven tot een maximale kavelmaat van 5.000 m².

Indien bestaande bedrijven boven deze omvang uitgaan is maatwerk nodig.

Voorstel:

Er wordt voorgesteld om op het bedrijventerrein een afstand van 4,5 meter tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelsgrenzen aan te houden (conform Bouwverordening artikel 2.5.3: bereikbaarheid brandweer). Daarbij wordt echter opgemerkt dat bestaande situaties, waarbij reeds in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd, kunnen worden gehandhaafd. De voorgevelrooilijn wordt afgestemd op de bestaande stedenbouwkundige en verkeerstechnische situatie. Voorterreinen dienen daarbij onbebouwd te blijven.

Verder wordt, niet alleen vanuit het verkeersveiligheidsaspect, maar ook met het oog op de representatie, voorgesteld om het parkeren in ieder geval op de eigen bedrijfskavel te laten plaatsvinden. Door een parkeernorm op te nemen voor de voorterreinen, kan (indien gewenst) de hoeveelheid auto's aan de voorzijde van het bedrijf beperkt worden en dient derhalve (eventueel) ook een gedeelte van het achterterrein te worden ingericht ten behoeve van een parkeervoorziening.

Er wordt conform provinciaal beleid geen open opslag toegestaan op het voorterrein.

Tenslotte wordt ten aanzien van de zogeheten 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' (zoals erfafscheidingen, overkappingen lantaarnpalen en vlaggenmasten) voorgesteld dat deze in principe op de gehele bedrijfskavel zijn toegestaan met een maximale hoogte van 10 meter (erfafscheidingen maximaal 2 meter). Op de voorterreinen worden overkappingen echter uitgesloten en zijn alleen vlaggenmasten (maximale hoogte 5 meter) en erfafscheidingen (maximale hoogte 1 meter) toegestaan.

Ten aanzien van de maximale kaveloppervlakte wordt, aansluitend bij de uitgangspunten die aangaande lokale bedrijventerreinen (nog) zijn opgenomen in het POL en de huidige maxi-

male kaveloppervlakte voorgesteld om een maximale kavelmaat per bedrijf op te nemen van 2.500 m². Met dit uitgangspunt kan worden aangesloten bij de kleinschaligheid van het bedrijventerrein.

Verder wordt een bebouwingspercentage opgenomen. Het op te nemen bebouwingspercentage zal worden gebaseerd op de bestaande bebouwing en de vanuit milieuhygiënisch oogpunt nog mogelijke uitbreidingsruimte.

8. In hoeverre wordt rekening gehouden met de geldende planologisch-juridische rechten van bestaande bedrijven/inrichtingen cq. grondeigenaren?;

Het beperken van geldende rechten kan leiden tot planschadeclaims en leidt tot een beperking van de bedrijfsmogelijkheden van ondernemers ten opzichte van de bestaande situatie. Mocht het toch wenselijk zijn om geldende rechten te beperken, dan dient dit van gemeentewege goed gemotiveerd te worden.

Voorstel:

Geldende rechten worden in het nieuwe bestemmingsplan zoveel mogelijk gerespecteerd, tenzij er sprake is van strijdigheid met het actuele gemeentelijk, provinciaal en/of het in deze Nota van uitgangspunten vastgestelde beleid. Indien dit laatste het geval is, zal het huidige actuele beleidskader bij het opstellen van de bestemmingsplanvoorschriften prevaleren.

De leegstaande bedrijfsbebouwing (waar momenteel caravans gestald worden) aan de St. Rochusstraat is gelegen op een locatie waar vanuit beleidsmatig oogpunt geen omvangrijke bedrijvigheid gewenst is. Voor de locatie zijn tevens al initiatieven bekend voor herontwikkeling (woningbouw en mogelijk commerciële voorzieningen). Deze plannen zijn echter nog niet concreet genoeg. Het huidige toegestane gebruik van de locatie kan derhalve beperkt worden, waarbij voor de bedrijfsbestemming een algemene wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen kan worden.

Het als tuin in gebruik zijnde perceel tussen de schoolbebouwing aan de St. Sebastianusstraat is in het vigerende bestemmingsplan aangewezen voor bijzondere bebouwing (zoals onderwijsdoeleinden). Omdat de mogelijkheid tot uitbreiding van de school open gehouden dient te worden (er zijn al initiatieven voor uitbreiding) kan deze bestemming gehandhaafd worden.

Algemene aspecten

9. Op welke wijze dient in het bestemmingsplan rekening gehouden te worden met de noodzakelijke onderzoeksaspecten?

Alleen indien er directe ontwikkelingen in het plangebied mogelijk gemaakt worden, welke niet op basis van de huidige vigerende rechten kunnen plaatsvinden, dient, voordat het bestemmingsplan vastgesteld wordt, onderzoek uitgevoerd te zijn waaruit blijkt of de gronden in kwalitatief opzicht geschikt zijn voor het beoogde gebruik. In het plangebied vindt geen dusdanige verandering in bestemmingen plaats, dat rechtstreeks nieuwe functies toegestaan zijn.

Voorstel:

Omdat uitgegaan wordt van een conserverend bestemmingsplan en er geen directe ontwikkelingen toegelaten worden, hoeft in het kader van het bestemmingsplan geen nader onderzoek plaats te vinden.

Monumenten en beeldbepalende panden zullen op de plankaart middels een aanduiding worden aangegeven.

Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan worden opgenomen om indirect nieuwe ontwikkelingen toe te staan, worden dusdanige voorwaarden opgenomen dat wijziging alleen mogelijk is als allereerst uit de noodzakelijk onderzoeken is gebleken dat er vanuit milieuhygiënisch en bijvoorbeeld archeologisch en natuurlijk (flora en fauna) aspect geen onevenredige bezwaren, danwel negatieve belemmeringen voor de ontwikkeling bestaan.

Indien er binnen het plangebied gronden geroerd moeten worden in verband met de herinrichting van de Aalsbeek dan dienen de aanwezige hoge archeologische waarden rondom het beekdal in acht genomen te worden.

10. In hoeverre dient en kan de herinrichting van het dal van de Aalsbeek in de bestemmingsregeling verwerkt worden?

Voor de herinrichting van de benedenloop van het dal van de Aalsbeek zijn verschillende maatregelen voorgesteld. Deze maatregelen hebben betrekking op onder andere oeverdynamiek, natuurontwikkeling en de aanleg van wandelpaden. Tevens zijn enkele maatregelen gewenst ten aanzien van herinrichting van de weg Nabben in verband met de verkeersveiligheid.

Het merendeel van de gewenste maatregelen heeft betrekking op het landschap en natuurontwikkeling. Volgens de bij het inrichtingsplan behorende kaartjes vinden deze ontwikkelingen rondom de beek plaats, maar wel aan de oostzijde van de weg Nabben. Aan de westzijde van Nabben zijn hoofdzakelijk gronden gelegen welke in particulier eigendom zijn (woningen en bijbehorende tuinen). Gezien de scheiding door de weg, wordt er vanuit gegaan dat binnen het plangebied derhalve geen gronden voor ontwikkeling van natuurgebied en oeverdynamiek noodzakelijk zijn.

Voorstel:

Vooralsnog kan uit het inrichtingsplan opgemaakt worden dat er in het plangebied geen nieuwe bestemmingen opgenomen hoeven te worden om de gewenste maatregelen uit te kunnen voeren. Een medebestemming is in principe ook niet noodzakelijk, want aan de westzijde van de Aalsbeek, ten westen van Nabben, bevinden zich geen gemeentelijke eigendommen welke in de toekomst mede ingezet kunnen worden voor natuurontwikkeling.

Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is om dezelfde redenen niet noodzakelijk aan de westzijde van Nabben. Het betreffende gebruik op de gronden (wonen) zal waarschijnlijk niet op korte termijn wijzigen. Tevens is nog niet bekend om welke gronden het dan concreet zou gaan (waarschijnlijk zijn er niet eens gronden benodigd aan de westzijde van de Aalsbeek).

De weg Nabben wordt bestemd voor verkeersdoeleinden. Verkeersremmende maatregelen kunnen binnen deze bestemming in principe gewoon toegepast worden. Indien geen verlegging van de weg o.i.d. noodzakelijk is, hoeven geen specifieke voorschriften opgenomen te worden in het nieuwe bestemmingsplan.