



# Bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

December 2023

Ontwerp bestemmingsplan

NL.IMRO.0983.BP19135-0001

# Colofon

## Bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

### **Aveco de Bondt**

bezoekadres Burgemeester van der Borchstraat 2  
postbus 64  
postcode 7450 AB Holten  
telefoon (0)548 85 33 33  
telefax (0)548 85 33 99  
e-mail [holten@avecodebondt.nl](mailto:holten@avecodebondt.nl)  
internet [www.avecodebondt.nl](http://www.avecodebondt.nl)

projectnaam Veilingterrein Venlo  
projectnummer 221579

Opdrachtgever Bouwcombinatie Venlo 1992 B.V.

versie Ontwerp bestemmingsplan  
IMRO NL.IMRO.0983.BP19135-0001  
datum December 2023



## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2 Gebieds- en projectomschrijving</b>	<b>8</b>
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>21</b>
3.1 Rijksbeleid	21
3.2 Provinciaal beleid	27
3.3 Regionaal beleid	33
3.4 Gemeentelijk beleid	35
<b>Hoofdstuk 4 Milieu-en omgevingsaspecten</b>	<b>46</b>
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	46
4.2 Bodem	48
4.3 Bedrijf en Milieuzonering	50
4.4 Externe veiligheid	53
4.5 Water	55
4.6 Verkeer en Parkeren	59
4.7 Geluid	62
4.8 Luchtkwaliteit	65
4.9 Ecologie	67
4.10 Ontpofbare oorlogsresten	69
4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	70
<b>Hoofdstuk 5 Juridische toelichting</b>	<b>71</b>
5.1 Juridische vormgeving	71
5.2 Toelichting op de regels	71
<b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>75</b>
<b>Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>76</b>
<b>Bijlagen bij toelichting</b>	<b>77</b>
<b>Bijlage 1 Ambitiedocument Veilingterrein en Middengebied</b>	<b>78</b>
<b>Bijlage 2 Stedenbouwkundig plan Veilingterrein</b>	<b>79</b>
<b>Bijlage 3 Ladderonderbouwing Veilingterrein Venlo</b>	<b>80</b>
<b>Bijlage 4 Archeologie - Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek</b>	<b>81</b>
<b>Bijlage 5 Bodem - Milieuhygiënische onderzoeken Veilingterrein Venlo</b>	<b>82</b>
<b>Bijlage 6 Bodem - Aanvullend asfaltonderzoek</b>	<b>83</b>
<b>Bijlage 7 Water - Watertoetsdocument</b>	<b>84</b>
<b>Bijlage 8 Verkeer - mobiliteitsonderzoek</b>	<b>85</b>
<b>Bijlage 9 Parkeren - Parkeervisie</b>	<b>86</b>
<b>Bijlage 10 Geluid - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai</b>	<b>87</b>
<b>Bijlage 11 Geluid – Geluidbelasting VieCuri</b>	<b>88</b>
<b>Bijlage 12 Luchtkwaliteit - Luchtkwaliteitsonderzoek gebiedsontwikkeling te Venlo</b>	<b>88</b>
<b>Bijlage 13 Ecologie - Quickscan flora en fauna Veilingterrein Venlo</b>	<b>90</b>
<b>Bijlage 14 Ecologie - Nader onderzoek</b>	<b>91</b>
<b>Bijlage 15 Ecologie - AERIUS-berekening</b>	<b>92</b>
<b>Bijlage 16 Ontpofbare oorlogsresten - Vooronderzoek OO Veilingterrein</b>	<b>93</b>
<b>Bijlage 17 Vormvrije m.e.r.-beoordeling</b>	<b>94</b>



<b>Regels</b>		<b>95</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>96</b>
Artikel 1	Begrippen	96
Artikel 2	Wijze van meten	105
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>106</b>
Artikel 3	Gemengd	106
Artikel 4	Groen	114
Artikel 5	Maatschappelijk	116
Artikel 6	Water	118
Artikel 7	Waarde - Begrenzing vindplaats archeologie	119
Artikel 8	Waarde - Hoge of middelhoge archeologische verwachting	121
Artikel 9	Waterstaat - Bescherming watergang	123
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>124</b>
Artikel 10	Antidubbelregel	124
Artikel 11	Algemene bouwregels	124
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	125
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	125
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	125
Artikel 15	Algemene procedureregels	126
Artikel 16	Overige regels	126
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>127</b>
Artikel 17	Overgangsrecht	127
Artikel 18	Slotregel	127
<b>Bijlagen bij regels</b>		<b>128</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Lijst aan huis gebonden beroepen en bedrijfsactiviteiten</b>	<b>129</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Lijst van bedrijfsactiviteiten</b>	<b>130</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Realisatieplan natuurinclusief bouwen</b>	<b>131</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Beeldkwaliteitsplan</b>	<b>132</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Parkeervisie</b>	<b>133</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Verkeer – mobiliteitsonderzoek</b>	<b>134</b>



## Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Bouwcombinatie Venlo 1992 B.V. is eigenaar van het Veilingterrein. De eigenaar wil het terrein (in een aantal fases) herontwikkelen tot een bruisende omgeving met een mix van wonen en niet-woonfuncties die de aanwezige clusters van zorg, kennis, onderwijs en sport rondom het plangebied versterken en verbinden. Bij de landschappelijke inrichting zal nadrukkelijk worden ingezet op een groene en gezonde leefomgeving.

De beoogde herontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan 'Middengebied' vastgesteld in 2011. De huidige juridisch-planologische regeling dient daarom te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische-planologische regeling voor de beoogde ontwikkeling.

### 1.2 Plangebied

Het Veilingterrein is gelegen in het zogenaamde Middengebied. Het Middengebied is een gebied aan de zuidrand van Venlo. Het gebied vormt de overgang tussen Venlo en Tegelen. De noordzijde van het Middengebied grenst aan stedelijk functies zoals VieCuri Medisch Centrum en diverse onderwijsinstellingen. De zuidzijde van het Middengebied kenmerkt zich door niet of minder intensieve bebouwing zoals een begraafplaats, sportvelden, een kinderboerderij etc. Het Middengebied heeft regionaal een functie op het gebied van zorg, onderwijs en sport. Kenmerkend voor dit gebied is een divers karakter met functionele structuur en fragmentarische inrichting in grote percelen. Het Veilingterrein is gelegen in het noordelijk deel van het Middengebied, te midden van grote voorzieningen, zoals VieCuri Medisch Centrum en diverse onderwijsinstellingen. Deze strategische positie biedt kansen voor nieuwe ontwikkelingen.



Afbeelding 1.1: ligging van het Veilingterrein in het Middengebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is weergegeven in afbeelding 1.2. Inclusief het Veilingterrein zijn ook een aantal stroken rondom het Veilingterrein en de ten zuidwesten gelegen gronden betrokken in dit bestemmingsplan.



## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo



Afbeelding 1.2: Kadastrale begrenzing plangebied.

Het plangebied, zoals weergegeven in afbeelding 1.2. staat kadastraal bekend onder meerdere perceelnummers:

- Gemeente Venlo, sectie H, perceelnummers 7794 en 5080. Dit betreft het Veilingterrein;
- Gemeente Venlo, sectie H, delen van perceelnummers 5161, 5518, 6064, 8652. Dit betreffen stroken grond rondom het Veilingterrein, ingericht als groenstrook of ten behoeve van verkeer;
- Gemeente Venlo, sectie H, perceelnummers 5959 en 8777. Dit betreffen de gronden ten zuidwesten van het Veilingterrein, waarop een basisschool is gesitueerd;
- Gemeente Venlo, sectie H, perceelnummers 8576 en 8776. Dit betreffen de gronden ten zuidwesten van het Veilingterrein, waarop hoofdzakelijk groen, water (Molenbeek) en het verenigingsgebouw 'De Wylrehof' is gesitueerd.

Het totale oppervlak van dit plangebied bedraagt circa 9,6 hectare, waarvan het Veilingterrein circa 7 hectare beslaat. Het plangebied wordt aan de noordwestkant begrensd door de N721 (Tegelseweg) met hierachter het VieCuri Medisch Centrum. Noordoostelijk grenst het aan de Hagerhofweg met hierachter Gilde Opleidingen en College Den Hulster. Aan de zuidoostkant grenst het plangebied aan de Wylrehofweg met daarachter een klein bedrijventerrein. Hierachter bevinden zich een kinderboerderij en verschillende sportfaciliteiten. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan de Hulsterweg, met hierachter het terrein van Fontys Hogeschool.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

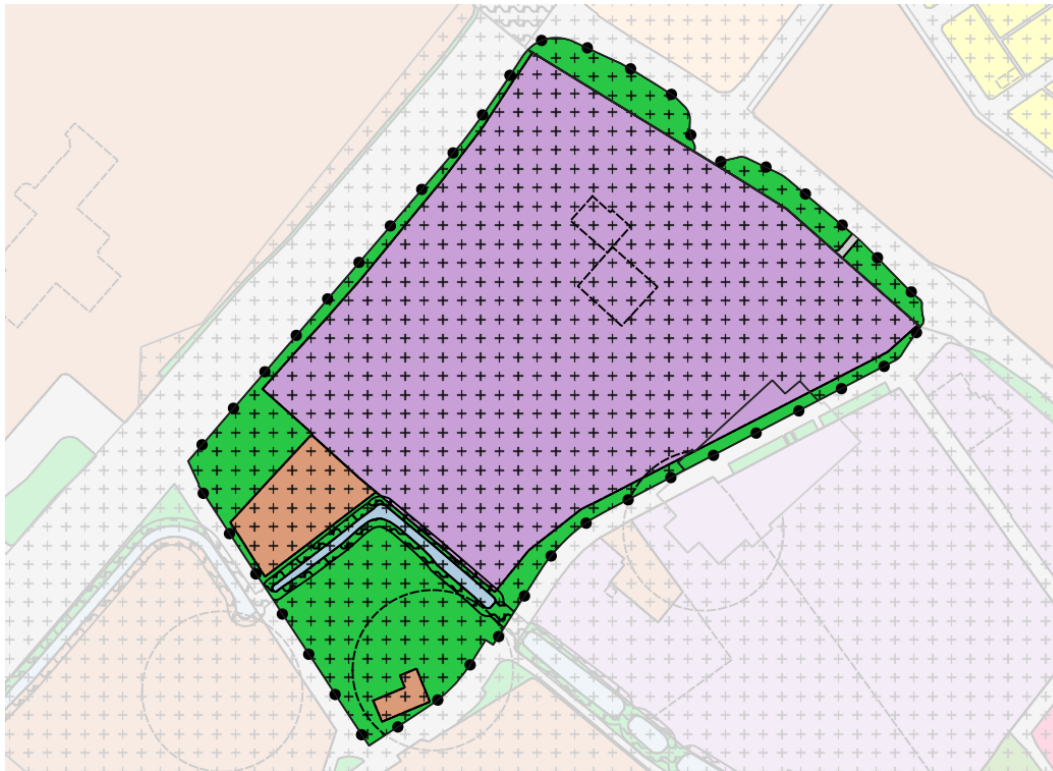
Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Middengebied', vastgesteld op 21 december 2011. De volgende bestemmingen komen voor:

- Het Veilingterrein kent de enkelbestemming 'Bedrijventerrein'. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is een bouwvlak opgenomen dat overeenkomt met een groot deel van de enkelbestemming. Ook zijn er functieaanduidingen opgenomen, waaronder: 'specifieke vorm van bedrijventerrein – veiling', 'specifieke vorm van maatschappelijk - huisartsenpost' en de functieaanduiding 'horeca'.
- De randen van het plangebied kennen de enkelbestemming 'Groen'.
- Het zuidwestelijk deel van het plangebied kent de enkelbestemmingen 'Groen', 'Water' en 'Maatschappelijk'. De maatschappelijke bestemming ziet toe op de aanwezigheid van een basisschool en verenigingsgebouw 'De Wylrehof'.
- In nagenoeg het gehele plangebied komt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' voor, met daarnaast tevens functieaanduidingen voor 'archeologische waarden'.

Tevens zijn op de gronden van de planlocatie van toepassing:

- het 'Paraplu bestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen', vastgesteld op 25-11-2020.
- het 'Paraplu bestemmingsplan kamerbewoning', vastgesteld op 25-11-2020.

Voor beide Paraplu bestemmingsplannen geldt dat de regels, voor zover van toepassing, zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.



Afbeelding 1.3: Vigerende bestemmingen

De beoogde ontwikkelingen op het Veilingterrein zijn niet toegestaan binnen het vigerend bestemmingsplan. De huidige bestemming 'Bedrijventerrein', laat het beoogde gebruik niet toe. Ook de bouwregels in het bestemmingsplan zijn ontoereikend. Gelet hierop dient ten behoeve van het onderhavige plan een passend planologisch kader te worden opgesteld.

#### 1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 behandelt het relevante beleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op bestemmingsplan systematiek en de wijze van bestemmen. In hoofdstuk 6 en 7 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan toegelicht.



## Hoofdstuk 2 Gebieds- en projectomschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

#### Veilingterrein

Tot 1959 was het grootste deel van het plangebied onbebouwd. In 1959 heeft de Venlose Groenteveiling zich gevestigd binnen het plangebied. De veilinghallen zijn inmiddels niet meer in gebruik als groenteveiling. Momenteel wordt een deel van de oude veilinghallen gebruikt door een transportbedrijf. Het plangebied wordt tevens gebruikt als parkeerplaats voor het personeel van het VieCuri Medisch Centrum. Het plangebied wordt ontsloten via de rotonde aan de Hagerhofweg. Het overgrote deel van het terrein is verhard (asfalt). De huidige situatie van het plangebied is weergegeven in afbeelding 2.1.



*Afbeelding 2.1: huidige situatie (inmiddels enkele loodsen Veilingterrein gesloopt)*

#### Veilingterrein en omgeving

Het Veilingterrein is gelegen binnen het Middengebied, een gebied aan de zuidrand van Venlo waarin bedrijvigheid en diverse maatschappelijke instellingen en functies liggen. Het gebied is de overgang tussen Venlo en Tegelen. Het Middengebied heeft een suburbane uitstraling waar dagelijks veel bestemmingsverkeer naar toe trekt. Het westelijke deel van het gebied, met onder meer het ziekenhuis en de onderwijsvoorzieningen, trekt het grootste deel aan. De Tegelseweg is dominant aanwezig en vormt de belangrijke verbinding voor autoverkeer tussen het centrum van Venlo en de oprit naar de A73 en Tegelen. De weg vormt een harde scheidslijn tussen VieCuri Medisch Centrum en de rest van het Middengebied. Aan de oostzijde van de Tegelseweg liggen onder meer Fontys Hogeschool en het voormalige Veilingterrein. Ten noorden van het Veilingterrein, in de zone tussen de Hagerhofweg en de Waterhoenstraat, zijn onder meer Gilde Opleidingen en College Den Hulster gevestigd. Gevoelsmatig, en in zekere zin ook functioneel en ruimtelijk, behoort deze zone tot het Middengebied. Het oostelijk deel van het Middengebied ervaart een relatief lage verkeersdruk met enkel specifiek bestemmingsverkeer. Voor de inwoners van Venlo doet dit deel van de stad ook dienst als recreatief buitengebied. Het gebied wordt gekenmerkt door het vele groen en de aanwezigheid van een kinderboerderij en een sportpark, waar onder andere hockey en atletiek beoefend worden. Langs de Natteweg, Hagerlei en Wittendijkweg liggen woningen. Buiten deze lintbebouwing kent het Middengebied geen woonbestemming. De zuidzijde van het Middengebied kenmerkt zich door niet of minder intensieve bebouwing zoals een begraafplaats en sportvelden.



Het Middengebied heeft regionaal een functie op het gebied van zorg, onderwijs en sport. Het heeft een divers karakter met functionele structuur en fragmentarische inrichting in grote percelen. De losse onderdelen hebben geen ruimtelijke of functionele samenhang vanuit een gemeenschappelijke identiteit. Delen van het gebied zijn inmiddels verouderd. Als spil binnen het Middengebied, heeft het Veilingterrein de potentie om door middel van een nieuwe bestemming de losse onderdelen op zowel ruimtelijk- als functioneel niveau met elkaar te verbinden.

## 2.2 Toekomstige situatie

Aan de totstandkoming van de plannen voor het Veilingterrein is een uitgebreid proces voorafgegaan. In samenwerking met de gemeente Venlo en met bijdragen van omliggende gebiedspartners VieCuri Medisch Centrum, Fontys Hogeschool en Gilde Opleidingen is een ambitiedocument opgesteld, te weten 'Ambitiedocument Veilingterrein, vliegwiel voor een nieuwe gebiedsidentiteit voor het Middengebied Venlo' d.d. 11 maart 2022. Het ambitiedocument is opgenomen als Bijlage 1. In het Ambitiedocument is door de gebiedspartners de ambitie uitgesproken om het Middengebied te transformeren tot een gezond en levendig stadsdeel met een sterke eigen identiteit. Nieuwe functies op het Veilingterrein versterken het bestaande programma.

De toekomstige situatie voor het Veilingterrein is daarop richtinggevend uitgewerkt in 'Stedenbouwkundig Plan Veilingterrein' d.d. 9 mei 2023. Dit stedenbouwkundig plan is opgenomen in Bijlage 2. Om de toekomstige situatie te duiden wordt eerst het ambitiedocument beschreven met daarin de ambities en het raamwerk voor het Middengebied. Vervolgens worden de stedenbouwkundige keuzes en het programma voor het Veilingterrein beschreven.

### 2.2.1 Ambities Middengebied

Vanuit de bestaande ruimtelijke structuur wordt een volstrekt nieuw type omgeving gerealiseerd waarin de onderlinge deelgebieden een eigen identiteit hebben, maar verbonden zijn en synergie creëren. Naast zorg en onderwijs omvat het gebied een kleurrijk palet aan wonen, werken, leren en vrijetijdsvoorzieningen waaronder sport en horeca. De mix van functies geeft onderlinge meerwaarde; het zijn bouwstenen in een groter geheel van een gebied dat excelleert als gezonde omgeving. Met de herontwikkeling van het Middengebied wordt de zuidelijke stadsentree herontwikkeld naar een dynamisch gemengd stadsdeel en kennisdistrict, zoals opgenomen in het ambitiedocument:

*'Met het Veilingterrein voorop wordt het Middengebied omgevormd tot een nieuw gemengd stadsdeel en kennisdistrict dat excelleert in positieve gezondheid en leefstijl. Daarbij staat de gezonde mens centraal. Het gebied is toekomstbestendig ingericht als een aangename, gezonde en groene leefomgeving die goed is voor mens, klimaat en biodiversiteit. De focus op positieve gezondheid versterkt de ambities van de Gezondste Regio. Het Middengebied is het vestigingsgebied van grote regionale voorzieningen in zorg en onderwijs. Zij bieden een podium en kennisnetwerk voor vernieuwingen op het snijvlak van zorg, onderwijs, leefstijl, wonen en werken. Mogelijkheden ontstaan voor innovatieve 'denkers' en praktijkgerichte 'doeners' (in onderwijs en nieuwe economische activiteiten) vanuit crossovers met (hightech) maakindustrie en horeca.*

#### **Nieuwe kernwaarden voor het Middengebied**

De transformatie van het Middengebied is geen normale ontwikkeling, maar een beweging om het Middengebied om te vormen tot een nieuw gemengd stadsdeel en kennisdistrict dat excelleert in positieve gezondheid en leefstijl. Een beweging waarin de gebiedspartners ambitieus zijn en zien dat er veel potentie is om het gebied vergaand te vernieuwen.

In het gebied zijn thema's als zorg, werken, onderwijs en sport al prominent aanwezig en de ambitie is om deze thema's te versterken en te verbreden. Het thema wonen wordt geïntroduceerd waardoor het gebied in beleving en positionering een grote verandering gaat doormaken. Dit wordt aangevuld met aanvullende thema's als recreatie, horeca en groen die de beoogde identiteit versterken. De toekomstige activiteiten beslaan zorgen, leren, werken, wonen, verblijven, ontspannen, bewegen, vermaken en verbinden.

De nieuwe identiteit die, met het Veilingterrein voorop, in het Middengebied wordt gecreëerd kan worden vertaald naar vier gebiedsthema's, die leidend zijn bij de toekomstige invulling van het gebied.



## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

### 1. **Energieke stad.**

In het Middengebied draait het bij uitstek om gezond en vitaal leven. Met een mix aan functies en doelgroepen is het een levendig en dynamisch stadsdeel. Ook op het Veilingterrein komt deze mix aan functies en doelgroepen terug. Er worden functies gerealiseerd waar mensen kunnen wonen en werken, maar ook ontspannen, bewegen en sporten. Hierin wordt de gezonde mens en een positieve leefstijl centraal gezet.

### 2. **Talented stad.**

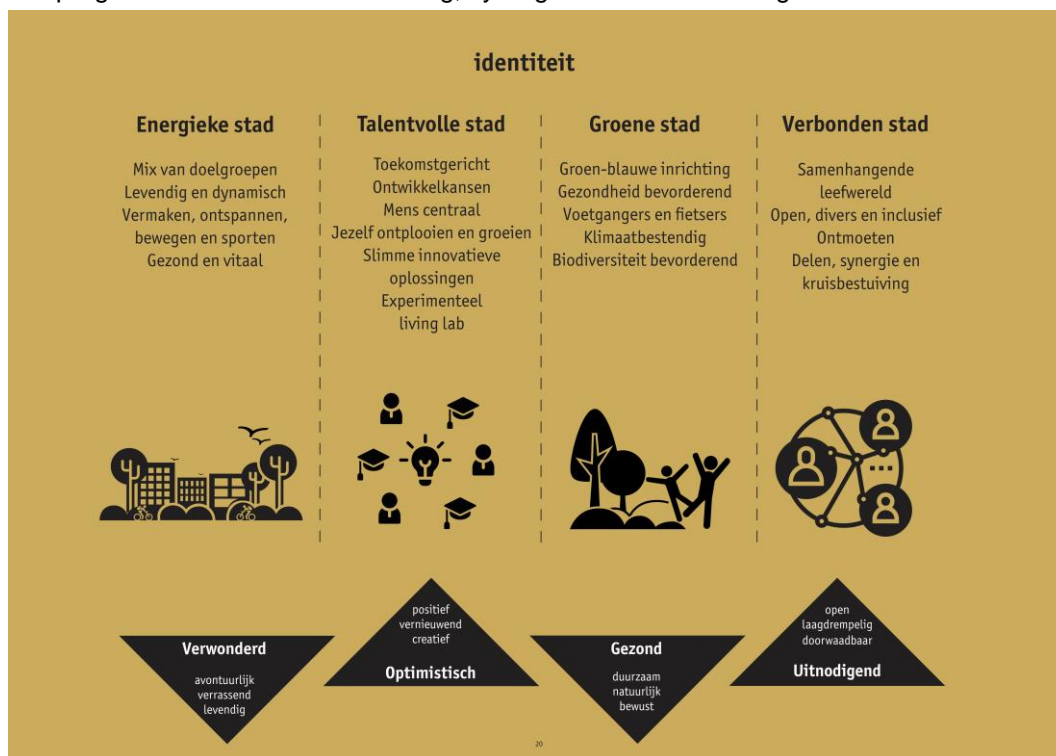
Het Middengebied is een toekomstgericht kennisdistrict op het snijvlak van gezondheid, zorg, leefstijl, onderwijs en technologie waarbij de mens centraal staat; een plek om te leren, jezelf te ontplooiën en te groeien. Kansen liggen er voor 'doeners' vanuit de crossovers met onder andere (hightech) maakindustrie, horeca en de omliggende gebiedspartners. Met slimme, innovatieve oplossingen wordt hier gefocust op ontwikkelkansen. Het is daarmee ook een living lab gebied waar geëxperimenteerd kan worden.

### 3. **Groene stad.**

Het Middengebied krijgt zoveel mogelijk een groenblauwe inrichting; een toekomstbestendige leefomgeving gericht op het bevorderen van gezondheid met alle ruimte voor ontspanning, beweging en sport. Voetgangers en fietsers hebben hier de prioriteit. Klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit zijn kernwaarden. De groene omgeving is klimaatbestendig en vriendelijk voor plant, dier en mens.

### 4. **Verbonden stad.**

Het Middengebied is een samenhangende leefwereld met deelgebieden die elk een eigen identiteit en programmatische signatuur hebben. Het geheel is open, divers en inclusief. De onderlinge samenhang komt fysiek tot uiting in onderlinge verbindingen en ontmoetingsplekken, en programmatisch in samenwerking, synergie en kruisbestuiving.



Afbeelding 2.2: Nieuwe kernwaarden voor het Middengebied

### 2.2.2 Ruimtelijke raamwerk Middengebied

Met het ruimtelijk raamwerk van het Middengebied wordt ingespeeld op de gezondheidsambitie. Het raamwerk zorgt voor de verbinding en onderlinge samenhang tussen de verschillende gebieden door middel van een sterke groenstructuur. Tegelijkertijd vormt het ook de basis voor de gewenste diversiteit in het gebied. Huidige grote tekortkomingen zijn het gebrek aan verblijfskwaliteit en het ontbreken van verbindingen tussen de verschillende deelgebieden en de rest van de stad.

De verschillende deelgebieden functioneren in de huidige situatie als afzonderlijke enclaves die onderling weinig tot geen verbinding hebben. Dit systeem wordt doorbroken door ze te beschouwen als kamers die onderling verbonden zijn. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de aanwezige groenstructuren. Het Middengebied heeft weliswaar een groen karakter, maar dit heeft tot op heden nauwelijks gebruikswaarde. De groenstructuren in het gebied en in de omgeving worden daarom sterker aangezet en beter benut. Dit draagt bij aan het ontstaan van nieuwe ontwikkelingen in en langs de randen van het gebied, waardoor het Veilingterrein ook aanhaakt op Venlo Zuid. Daarnaast ontstaat er verbinding tussen het centrum van Venlo en het Middengebied via de as Emmastraat/Kraanvogelstraat.

De grootste ingreep bestaat uit het creëren van een nieuw gemeenschappelijk midden langs de Molenbeek, dat als nieuw oriëntatiepunt voor de verschillende kamers dient. De Molenbeek stroomt dwars door het Middengebied van de hoger gelegen Jammerdaalse Heide in het oosten naar het Maasdal in het westen. In het nieuwe raamwerk wordt dit beekdal dus de belangrijke landschappelijke drager die de verschillende kamers met elkaar verbindt. In het ambitiesdocument is de wens uitgesproken om het beekdal her in te richten, waardoor de Molenbeek meer ruimte krijgt, en zo beter zichtbaar en beleefbaar is. Dit is een ambitie van de gebiedspartners en de gemeente, waaraan nader invulling dient te worden gegeven. Rondom de beek wordt aan weerszijden meer ruimte gemaakt voor een toegankelijke groene en recreatieve inrichting. Daarmee ontstaat langs de Molenbeek een aaneengesloten groengebied dat tegelijkertijd een nieuwe route vormt die de hei met de Maas verbindt. Dit is de nieuwe Maas-tot-Hei-route, waarmee het Middengebied verbonden wordt met de omgeving en geïntegreerd wordt met de stad.



Afbeelding 2.3: Ruimtelijke raamwerk Middengebied

### Gezamenlijke opgaven

Het Veilingterrein maakt onderdeel uit van het Middengebied waarvan de gebiedspartners ook onderdeel uitmaken. Zowel op bestuurlijk niveau als ambtelijk niveau is er met enige regelmaat overleg om zowel de functionele als ruimtelijke aspecten met elkaar af te stemmen.

De gezamenlijke ontdekkingstocht die de gebiedspartners met elkaar zijn aangegaan heeft geleid tot een gemeenschappelijke kijk op kansen en opgaven voor het nieuwe Middengebied. De gezamenlijke opgaven voor het Middengebied zijn in de volgende afbeelding benoemd.



Afbeelding 2.4: Opgaven

Het Middengebied is een bijzonder gebied dat op een aantal fronten afwijkt en onderscheidend is van de rest van de stad. Bij de gebiedspartners is het besef gegroeid dat het toekomstperspectief van het Middengebied ligt bij (a) het versterken en aanvullen van het al aanwezige onderscheidend profiel, (b) het verbinden van de instituten en het doorbreken van de beperkende ruimtelijke structuur en (c) het verbeteren van de gehele verbinding met de stad Venlo.

Het gedeelde besef om vanuit een gemeenschappelijke toekomstvisie kansen te benutten maakt het mogelijk om een doorbraak te realiseren en het gebied daadwerkelijk te vernieuwen.

Dat gaat in de eerste plaats om een gedeelde conceptuele visie: gezamenlijk vaststellen op welke domeinen het Middengebied kan excelleren. De gezamenlijke ontdekkingstocht heeft de overtuiging opgeleverd dat het gebied kan excelleren in positieve gezondheid waarin de mens centraal staat. Het gaat bij positieve gezondheid onder meer om gedragsverandering, leefstijl, preventie, bewegen, mentale gezondheid, gezonde voeding en innovatieve concepten en producten. Als vestigingsgebied van grote regionale voorzieningen in zorg en onderwijs biedt deze omgeving een podium en kennisnetwerk voor vernieuwingen op het snijvlak van zorg, onderwijs en wonen. Het leidmotief van positieve gezondheid biedt allerlei kansen voor nieuwe programma's, nieuwe samenwerkingen en nieuwe ideeën over de inrichting van de omgeving.

In de tweede plaats gaat het om een gedeelde ruimtelijke visie. Er is duidelijk sprake van een wens om naar elkaar toe te bewegen, de gesloten terreinen te openen en naar buiten te richten. Bij alle partijen bestaat de behoefte om het groene karakter te versterken en het hele gebied in te richten als een gezonde groene leefomgeving, die goed is voor mens, klimaat en biodiversiteit. Tegelijkertijd is er de behoefte om de ontmoetingsfunctie te verstevigen met het inbrengen van meer stedelijkheid. Het toevoegen van de woonfunctie voor bepaalde doelgroepen is daarbij een gedeelde ambitie.

## Veilingterrein als aanjager voor Middengebied

*Stadsrand te midden van zorg en onderwijs  
of  
7 hectare potentie voor een nieuw type stedelijk gebied*

- Anders kijken
- Uitzoomen
- Stad in beweging, gebied in beweging

Geweldige kans om te **verbinden**, te **integreren** en te **transformeren**

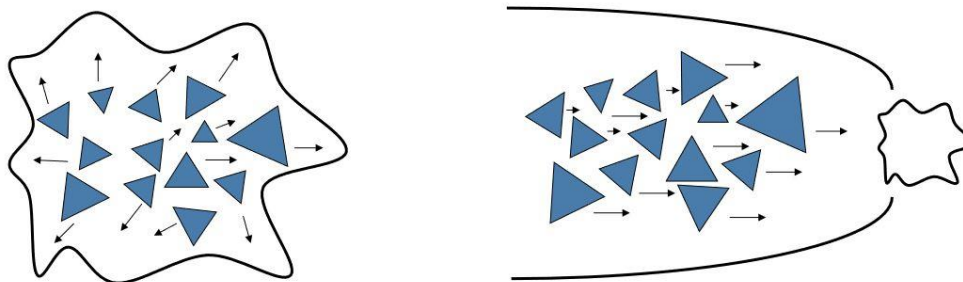


Afbeelding 2.5: Veilingterrein als aanjager voor Middengebied

Het Veilingterrein ligt in het Middengebied van Venlo. Door uit te zoomen en anders te kijken naar de plek zien we een stad en gebied in beweging. Het Middengebied biedt veel kansen om te voorzien in de behoeftes om te verbinden, integreren en transformeren. Een gebiedsontwikkeling waarbij positieve gezondheid en leefstijl centraal staan.

### Wensbeeld:

van 'losstaande projecten' naar 'gezamenlijke programma -aanpak'



Afbeelding 2.6: Gezamenlijke programma-aanpak

### Innovatieprogramma Positive Living

Inmiddels is er een innovatieprogramma Positive Living gestart waarbij verschillende partijen uit de regio samenwerken. Er is ook een kwartiermaker aangesteld, om zo nog meer partijen uit de regio te verbinden aan het innovatieprogramma. Het betreft een multi-helix samenwerking tussen onderwijs, overheden, (zorg)instellingen, burgers, bedrijfsleven en leefomgeving. Een groot aantal partners en partijen zijn aangesloten.



## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

Het Middengebied wordt, met het Veilingterrein voorop, daarmee een proeftuin waar de kennis en kunde van partners in gezondheid, leefstijl, wonen, onderwijs en bedrijfsleven wordt gebundeld om vernieuwingen op het snijvlak van positieve gezondheid en leefstijl te realiseren. Hiermee ontstaat een nieuw ecosysteem, wat niet alleen impact heeft op het Veilingterrein, het Middengebied en de stad Venlo, maar ook ver daarbuiten. De gezochte synergie wordt gecreëerd door het bieden van kansen aan startups en andere bedrijven door in (kleinschalig) aanbod van werkruimtes zoals studio's, ateliers, flex- en co-offices, maakruimtes en trainingscentra te faciliteren. Dit aanbod kan geïntegreerd worden in de gebouwpilaren, tijdelijk vrijkomende ruimtes (betaalbare werkplekken) of in een eigen incubator-ontwikkeling/co-work spaces.

Het innovatieprogramma Positive Living wordt de komende tijd verder uitgewerkt naar een organisatievorm waaruit diverse projecten ontstaan en waarin o.a. de gebiedspartners zitting nemen. Met het Veilingterrein voorop ontstaat een nieuwe gebiedsidentiteit voor het Middengebied waarbij wordt ingezet op preventie, gedragsverandering, mentale gezondheid, bewegen en innovatieve concepten en producten. Daarmee is het complementair aan de Brightlandcampus Greenport Venlo, waar gezonde en duurzame voeding centraal staat.

### **Stedenbouwkundige doorwerking**

De wijze waarop de hierboven genoemde opgaven, kansen en ambities stedenbouwkundig zijn vertaald, is weergegeven in afbeelding 2.7.



*Afbeelding 2.7: Stedenbouwkundige doorwerking*

### **Kruisbestuiving**

Een belangrijk element van de gebiedsidentiteit is dat er op allerlei manieren interactie en ontmoetingen gaan plaatsvinden tussen de verschillende functies en gebruikers. Dit kan worden gestimuleerd door gezamenlijke crossovers te maken binnen de verschillende ontwikkelingen. Met crossovers wordt bedoeld op specifieke functies of ruimtes binnen een (samenhangende) ontwikkeling die ingericht zijn op onderlinge interactie of uitwisselingen met publiek. Initiatiefnemers of bewoners kunnen zelf invulling geven aan de crossovers. Voorbeelden hiervan zijn fieldlabs of kennislabs gerelateerd aan onderwijs en maakindustrie, caféachtige omgevingen voor ondernemers, een ontmoetingsplek voor bewoners, een pluktuin/moestuin en een reparatieplek. Ook tijdelijke publieksactiviteiten vanuit de diverse programma's kunnen crossovers zijn. Het doel is dat er, naast een betere samenhang, onverwachte innovaties en interessante kruisbestuivingen gaan ontstaan. Daarbij is ook het figuurlijke 'eigenaarschap' essentieel. Om betrokkenheid, ontmoetingen en sociale veiligheid te verkrijgen binnen het gebied, is het onmisbaar dat er door bewoners en andere gebruikers een 'gevoel van eigenaarschap' ontstaat over de buitenruimte tussen de gebouwen.



### Groene hart

Het Middengebied heeft weliswaar een groen karakter, maar dit heeft nu nauwelijks gebruikswaarde. De groenstructuren in het gebied en in de omgeving worden daarom sterker aangezet en beter benut. In het raamwerk blijven de kenmerkende landschappelijke grenzen behouden. De grootste ingreep is het creëren van een nieuw gemeenschappelijk midden langs de Molenbeek dat als nieuw openings- en oriëntatiepunt dient voor de verschillende kamers. De Molenbeek stroomt dwars door het Middengebied van de hoger gelegen Jammerdaalse Heide in het oosten naar het Maasdal in het westen. In het nieuwe raamwerk wordt daardoor het Molenbeekdal de belangrijke landschappelijke drager die de verschillende kamers met elkaar verbindt. Om dit te realiseren wordt het beekdal heringericht. De Molenbeek krijgt meer ruimte en wordt zichtbaar en beleefbaar. Rondom de beek wordt aan weerszijden meer ruimte gemaakt voor een toegankelijke groene- en recreatieve inrichting. Daarmee ontstaat langs de Molenbeek een aaneengesloten en toegankelijk groengebied dat tegelijkertijd een nieuwe route vormt die de hei met de Maas verbindt, oftewel de nieuwe Maas-tot-Hei-route. Zo wordt ook binnen het Middengebied een autoluwe omgeving gecreëerd met veel groene ruimte voor zowel voetganger als de fietser.

### Levendig en rustig stadsdeel

Binnen het Veilingterrein wordt een rustig stadsmilieu met gesloten bouwblokken gecreëerd (noordzijde). De nadruk ligt in dit stadsdeel op wonen. Er zullen tevens niet-woon functies in het rustige stadsdeel aanwezig zijn, maar deze zijn kleinschalig van aard. Het rustige stadsdeel heeft een meer gesloten karakter. Daarnaast wordt een levendig milieu gecreëerd aan de zuidzijde van het plangebied. Dit betreft een gebied met losse bebouwing rondom een collectief hof, waar het merendeel van de niet-wonen functies gerealiseerd worden. In het levendig stadsdeel wordt er gewerkt met levendige plinten waar veel interactie is met de openbare ruimte.

### Veilingterrein en omgeving

Het Veilingterrein vormt een bijzonder gebied binnen het Middengebied. Omringt door grootschalige onderwijs- en medische instituten zoals VieCuri Medisch Centrum, Fontys Hogeschool en Gilde Opleidingen bevindt het Veilingterrein zich op een centrale locatie in het Middengebied. Het Veilingterrein is op dit moment nog een leeg doek, dat mede door haar centrale rol in het Middengebied de potentie heeft om de ontbrekende verbindingen te leggen. Het Veilingterrein grenst net als de omringende voorzieningen aan belangrijke ontsluitingswegen voor Venlo, de Hagerhofweg en Tegelseweg. De geambieerde uitstraling van de verschillende kamers naar deze hoofdwegen is groen en stedelijk. De landschappelijke kamers worden versterkt door het toevoegen van groen langs de randen. Tegelijkertijd is er een stedelijke en stevige bebouwing zichtbaar achter de groene rand.

Met de ontwikkeling van het Veilingterrein kan een grote stap worden gezet in het creëren van een zichtbare Maas-tot-Hei-route langs de Molenbeek. De Maas-tot-Hei-route zal de hoofdentree (atrium) van het ziekenhuis met de functies aan de andere zijde van de Tegelseweg verbinden. Het is de ambitie om de Maas te verbinden met de verschillende kamers in het Middengebied aan de hand van een route die vanaf de Maas en via het Ziekenhuis de verbinding legt met het Veilingterrein en de Fontys Hogeschool. Gewenst is dat op het terrein van VieCuri Medisch Centrum ruimte wordt gecreëerd voor de Maas-tot-Hei-route door het parkeren (deels) te concentreren in parkeergebouwen. Een passerelle over de Tegelseweg moet voor een directe verbinding zorgen. Aan de zijde van het Veilingterrein en de Fontys Hogeschool is er vanaf de route zicht over de Molenbeek. Een bijzonder horecapaviljoen gesitueerd aan het water geeft een waardevolle verblijfsfunctie aan het Middengebied voor alle gebruikers. Zorgpersoneel, bezoekers van het ziekenhuis, patiënten, studenten, bewoners, en werknemers vinden hier een aantrekkelijke ontmoetingsplek. Om direct verbonden te zijn met de nieuwe Maas-tot-Hei route en het innovatieprogramma op het Veilingterrein opent de Fontys Hogeschool haar terrein in de richting van deze pijlers.

De ontwikkeling van het Veilingterrein is cruciaal voor de nieuwe identiteit van het Middengebied. Dat geldt zowel voor de programmatische invulling als voor het ruimtelijk raamwerk van het geheel. Het ruimtelijk raamwerk van het Veilingterrein is nieuw en maakt straks onderdeel uit van het raamwerk van het gehele Middengebied.

Onmisbaar onderdeel van het ruimtelijk raamwerk is de transformatie van de groenzone rondom de Molenbeek aan de zuidzijde van het Veilingterrein, waarmee een flinke stap in de richting van de nieuwe Maas-tot-Hei-route wordt gezet. Daarnaast is de groene route voor het langzame verkeer, die dwars door het Veilingterrein loopt, bepalend. Deze verbindt de Hagerhofweg en Kraanvogelstraat in het noorden van het Veilingterrein met de Molenbeek in het zuiden.





## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

Een groot deel van het Veilingterrein wordt omgezet naar publieke buitenruimte met een groene inrichting. Het gebied opent zich aan de zuidzijde naar de Maas-tot-Hei-route. De robuuste groenstructuur langs de Molenbeek zorgt voor een gemeenschappelijke identiteit, beleving en beweging in het hele Middengebied. Naast de groene openbare ruimte worden ook groene collectieve ruimtes gerealiseerd binnen de nieuwe ontwikkelingen op het Veilingterrein. De nieuwe bebouwing draagt met groene terrassen, binnentuinen, groene daken en gevels bij aan de groene sfeer van het ruimtelijk raamwerk.

### 2.2.3 Stedenbouwkundige keuzes Veilingterrein

Het Veilingterrein belooft een uniek onderdeel van Venlo-Zuid te worden dat vanuit zeer grote ambities wordt ontwikkeld. De keuzes die worden gemaakt voor het stedenbouwkundige plan zijn een direct gevolg van deze grote ambities, die veel verder reiken dan alleen stedenbouw.



Afbeelding 2.8: Stedenbouwkundig plan Veilingterrein

#### De belofte van het Veilingterrein

1. Het Veilingterrein wil expliciet de kansen benutten die in de (directe) omgeving aanwezig zijn, door een aantal hardnekkige (ruimtelijke, programmatische en mentale) barrières te doorbreken. Juist door de verbinding aan te gaan met de omgeving ontstaan hier ongekende mogelijkheden. De huidige situatie waarin grote zorg- en onderwijsinstellingen afzonderlijk van elkaar bestaan, kan met behulp van intelligente strategische interventies veranderen naar een situatie waarin er een volledig nieuw stedelijk gebied ontstaat dat alle instellingen met elkaar verbindt en als vierde economische pijler van Venlo gaat functioneren. Het Veilingterrein ligt middenin deze instellingen en beoogt een aanjager te zijn voor de transformatie en de innovatie van het Middengebied. Dit gebeurt met zowel het verbinden van partijen en het innovatieprogramma als met de fysieke ontwikkeling. Daarnaast sluit de ontwikkeling van het Veilingterrein aan bij de bestaande kwaliteiten van het Middengebied en zal het de identiteit van het gehele gebied versterken.



2. Het Veilingterrein wil grensverleggend zijn op thema's als identiteit, programma en stedenbouw vanuit de uitdrukkelijke overtuiging om op alle fronten te excelleren in positieve gezondheid en leefstijl. Daarbij is de belofte van de toekomstige gebiedsidentiteit leidend. Het Veilingterrein wil zich duidelijk positioneren met een herkenbare eigen identiteit met thema's als positief en gezond leven, stedelijk en groen, talenten en innovatie, werken en ondernemen, en nauw verbonden met de directe omgeving. Deze stip op de horizon is leidend voor alle keuzes in het programma en stedenbouw, die verder worden gemaakt. Het doel is om van het Veilingterrein een nieuw/innovatief stedelijk gebied te maken waarbij keuzes voor programma en stedenbouw nauw met elkaar verweven zijn.
3. Het Veilingterrein krijgt een goed doordacht programma dat naadloos aansluit bij de gewenste identiteit rondom positieve gezondheid en leefstijl, gezondheid en innovatie. Het Veilingterrein wordt onderdeel van het grotere innovatiemilieu dat het Middengebied gaat zijn. Omdat het Veilingterrein een nieuw type gebied is, wordt de samenstelling van functies, activiteiten en gebruikers ook nieuw. Het wensbeeld is een dynamische groen-stedelijke setting met een mix van voorzieningen, werkruimtes en leeromgevingen rondom het thema innovatie en het thema positieve leefstijl en gezondheid, gemengd met woonmilieus voor verschillende doelgroepen. Een deel van het woonprogramma heeft een rustig karakter waarin met name plek is voor wonen en enkele bijpassende voorzieningen terwijl het andere deel een levendig karakter bezit, mogelijk gemaakt door een mix van wonen en verschillende niet-wonen functies.

### **De stedenbouwkundige gevolgen**

De belofte van het Veilingterrein vormt de basis voor de stedenbouwkundige keuzes. In de eerste plaats is dat de belofte dat het Middengebied een volledig nieuw stedelijk gebied wordt en als vierde economische pijler van Venlo gaat functioneren, waarbij een mix aan verschillende functies samen wordt gebracht binnen een stedelijk gebied. De zorg- en onderwijsinstellingen zijn grootstedelijke voorzieningen die nog veel meer dan nu de katalysator kunnen zijn voor innovatie, talentontwikkeling en economische groei. Daar hoort in het toekomstperspectief ook een compleet andere ruimtelijke inrichting bij, waarmee de intrinsieke stedelijkheid expliciet wordt gemaakt, de introverte naar binnen gekeerde werelden expressief en onderling verbonden worden gemaakt, en het grijs resoluut plaatsmaakt voor groen. Een heel bewuste onderlegger hierbij is dat in deze tijd van interactiemilieus en innovatiedistricten het suburbane karakter niet meer voldoet. Een topklinisch ziekenhuis en een internationaal functionerend onderwijsinstituut zijn integraal onderdeel van de stad en gedijen veel beter in een verweven stedelijke omgeving. Het Veilingterrein fungeert als spil en aanjager in deze transformatie naar een innovatiemilieu, met bijpassende functies en doelgroepen met een heel eigen karakter. Het Veilingterrein vormt het levendige, aantrekkelijke en uitnodigende hart van het gebied. De bestaande kwaliteiten en identiteit van het Middengebied worden hierdoor versterkt, zonder dat dit ten koste gaat van de luwere delen van het gebied.

In de tweede plaats geldt de belofte dat positieve leefstijl en gezondheid in al zijn geledingen het leidmotief is. Dat reikt ver door in de stedenbouwkundige principes waarbij alle bouwstenen voor een groene gezonde leefomgeving terugkomen in het Veilingterrein. Slechts circa 30 procent van het terrein wordt bebouwd en 70 procent biedt ruimte voor groene leefomgeving. Klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit zijn kernwaarden. Gezond bewegen is het uitgangspunt. De prioriteiten op het gebied van mobiliteit zijn achtereenvolgens: lopen, fietsen, openbaar vervoer, deel-mobiliteit en tenslotte auto's. Dit is gebaseerd op het STOMP-principe: Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, MaaS (Mobility as a Service), Privéauto. Het gebied is autoluw waarbij alleen kan worden geparkeerd in mobiliteitshubs.

In de derde plaats vraagt het gemengde programma binnen het bedoelde levendige innovatiemilieu (en hart van het Middengebied) om een stedelijke bebouwingstypologie gekoppeld aan een hiërarchie van verschillende plekken met een eigen karakter. Op de plek waar VieCuri Medisch Centrum, Fontys Hogeschool en Veilingterrein elkaar 'raken' is het dan ook logisch om het hart van het Middengebied te vormen, daar waar vanwege de concentratie van activiteiten en woonvoorzieningen de meeste stedelijkheid en levendigheid aanwezig is. Dit 'levendige stadsmilieu' huisvest de functies gekoppeld aan positieve leefstijl en -gezondheid (expertisecentrum, gezondheidscentrum, fieldlabs, werkruimtes e.d.), voorzieningen (horeca, passende retail, yoga, dans, sport) en appartementen. Het vraagt om expressie in de plinten en de bouwhoogtes, om een duidelijk verschil te maken met het rustige stadsmilieu, gesitueerd aan de andere zijde van het Veilingterrein.

**Keuzes voor bebouwingstypologie en bebouwingshoogten**

Het Veilingterrein is nu gelegen aan de rand van de stad in een typische stadsrandzone met monofunctionele enclaves die nauwelijks met elkaar verbonden zijn. Het Middengebied zal transformeren van stadsrand naar de entree van de stad. Het Middengebied toont zich aan de stad Venlo rondom de Tegelseweg als een van de invalswegen van Venlo.

Er is een keuze gemaakt voor circa 30% bebouwing en 70% groene leefomgeving. Dit levert een typologie van de bebouwing en de buitenruimte op die past bij het innovatieve leefgebied. De grote groene ruimtes passen bij het landschappelijke Middengebied en bij de gezonde inrichting die uitdaagt tot bewegen. De stedelijke bebouwingstypologie past bij het nieuwe innovatiemilieu en de functiemenging die is voorzien in de bebouwing.

Ook de directe omgeving van het Veilingterrein kent een bebouwingstypologie dat gekenmerkt wordt door relatief grote hoogtes, zoals VieCuri Medisch Centrum, Fontys Hogeschool en Gilde Opleidingen. In combinatie met het nieuwe Veilingterrein wordt een nieuw stedelijk gebied binnen het Middengebied gevormd. Binnen het Veilingterrein wordt een rustig stadsmilieu met gesloten bouwblokken gecreëerd, grenzend aan de Hagerhofweg. De gesloten bouwblokken in het noordelijke deel van het plan hebben hoogtes variërend tussen 3 en 5 bouwlagen. Daarnaast wordt een levendig milieu gecreëerd met losse bebouwing rondom een collectief hof in het zuidelijk deel. De losse bebouwing rondom het hof heeft een bebouwingsdiepte met een dubbelzijdige oriëntatie en een bouwhoogte variërend tussen 5 en 8 bouwlagen.



Afbeelding 2.9: Rustige en levendige stadswijk

De zuidelijke entree van de stad wordt benadrukt door middel van een hoogteaccent aan de Tegelseweg. Daarnaast is er aan de zuidzijde een tweede maar lager accent mogelijk, ter markering van de langzame verkeersroute die vanuit de stad via het Veilingterrein naar Fontys Hogeschool loopt.

Om de menselijke maat in het gebied te benadrukken worden er verschillende middelen ingezet zoals rooilijnsprongen, setbacks, korrel, informele margestrook en plastic in de gevel. De bebouwing heeft versprongen rooilijnen rondom de centrale as en in de collectieve hoven. In het levendige milieu worden setbacks ingezet om meer plasticiteit in de gevel te krijgen en de menselijke maat te benadrukken. In het rustige milieu wordt een kleine korrel (architectonische eenheid) van de bebouwing benadrukt.

De hoven hebben een informele en overwegend groene inrichting met een grote variatie in overgangen tussen privé en collectief gebied. Daarnaast zullen de gevels een grote mate van plasticiteit hebben om het gebied een zachte uitstraling en menselijke maat te geven.



Afbeelding 2.10: Stedenbouwkundig plan Veilingterrein

#### 2.2.4 Beoogd programma Veilingterrein

Het beoogde programma bestaat uit een mix van wonen en niet-wonen functies. Het totaal bebouwd programma, inclusief parkeren, bedraagt 137.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte. Parkeren gebeurt hoofdzakelijk in bovengronds gebouwde mobiliteitshubs met een thans geraamde bruto vloeroppervlakte van 27.000 m<sup>2</sup>. Binnen het totale programma is uitwisselbaarheid tussen de programmaonderdelen mogelijk. Om het concept tot een succes te maken is de mix van activiteiten essentieel, waardoor bepaalde boven- en/of ondergrenzen zijn vastgelegd.

De totale bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de niet-woonfuncties bedraagt minimaal 22.000 m<sup>2</sup> en maximaal 42.500 m<sup>2</sup>. Het niet-woonprogramma bestaat uit een mix van activiteiten die verband houden met functies gerelateerd aan positieve gezondheid, leefstijl, leren en innoveren, werken en ondernemen, bewegen, ontspanning en verzorging.

Wonen op het Veilingterrein vormt een integraal onderdeel van de gewenste mix van activiteiten, waarbij de beoogde doelgroepen en woonmilieus nadrukkelijk bijdragen aan de gewenste identiteit. Het woonprogramma omvat maximaal 690 reguliere woningen (grondgebonden en appartementen) en minimaal 180 studentenwoningen. Van het reguliere woonprogramma inclusief studentenwoningen wordt minimaal 30% sociale huur en 25% middensegment huur en koop. De laatste 45% wordt vrije koop/huur. Voorts bestaat het woonprogramma uit maximaal 5.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte ten behoeve van een bijzonder woonconcept (wonen met zorg voor nader te bepalen doelgroepen).

Totaal programma	137.000 m <sup>2</sup>	Aantallen	Bijzonderheden
<b>Mobiliteitshubs</b>	27.000 m <sup>2</sup>		
- Bovengronds gebouwd parkeren		ntb	
Totaal programma excl. parkeren	110.000 m <sup>2</sup>	Aantallen	Deels uitwisselbaar
<b>Wonen</b>	67.500 – 88.000 m <sup>2</sup>		
- Reguliere woningen *	56.000 – 78.000 m <sup>2</sup>	460 – 690	690 is maximum
- Studentenwoningen *	Vanaf 5.000 m <sup>2</sup> **	> 180	180 is minimum
- Bijzonder woonconcept (wonen met zorg)	5.000 m <sup>2</sup>		
<b>Niet-wonen</b>	22.000 – 42.500 m <sup>2</sup>		
- Positieve gezondheid			22.000 m <sup>2</sup> is minimum
- Leren en innoveren			Minimaal 8.000 m <sup>2</sup>
- Werken en ondernemen			
- Bewegen, ontspannen en verzorgen			Minimaal 5.000 m <sup>2</sup>

\* Verdeling woonprogramma: minimaal 30% sociale huur, 25% midden huur/koop en 45% vrije sector koop/huur

\*\* Totale vloeroppervlakte studentenwoningen is afhankelijk van het aantal studentenwoningen

Afbeelding 2.11: Beoogd programma Veilingterrein



## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

Het beoogde programma wordt middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt door een enkelbestemming 'Gemengd' waarin de diversiteit aan functies is toegestaan en een enkelbestemming 'Groen' waarin een deel van de horeca-meters zijn opgenomen. Op basis van de uitkomsten van deelonderzoeken, zoals de ladderonderbouw, is de programmatische bandbreedte in de planregels uitgewerkt. Deze bandbreedte is weergegeven in de volgende afbeelding.

Bestemming	Niet-wonen functies	Minimaal	Maximaal
		m2 BVO	m2 BVO
Gemengd	<b>Maatschappelijke voorzieningen</b>		
	Positieve gezondheid	8.000	14.650
	Leren en innoveren		11.500
	Bewegen, ontspannen en verzorgen	5.000	5.000
	Medisch en/of onderwijs gerelateerde kantoren		3.000
	Medisch en/of onderwijs gerelateerde hotels		5.000
	<b>Bedrijfsmatige activiteiten</b>		2.500
	<b>Detailhandel</b>		250
	<b>Horeca (binnen bestemming 'Gemengd')</b>		200
Groen	<b>Horeca (Paviljoen binnen bestemming 'Groen')</b>		400
<b>Totaal</b>		<b>22.000</b>	<b>42.500</b>

Afbeelding 2.12: Programmatische uitgangspunten bestemmingsplan

De categorieën benoemd in figuur 2.12 wijken op onderdelen af van de categorieën uit figuur 2.11. Deze afwijkingen zijn als volgt te verklaren:

- De medisch en/of onderwijs gerelateerde hotels zijn in principe onderdeel van de categorie 'positieve gezondheid', maar apart benoemd om deze functie beter af te bakenen;
- De categorie 'werken en ondernemen' is niet specifiek benoemd in de planregels omdat de daarin gewenste functies uitgesplitst zijn in o.a. 'medisch en/of onderwijs gerelateerde kantoren', 'bedrijfsmatige activiteiten' en 'horeca'. De beoogde functies in deze categorie 'werken en ondernemen' betreffen vooral kleinschalig aanbod aan werkruimtes zoals studio's, ateliers, flex- en co-offices, maakruimtes en trainingscentra. Deze kunnen geïntegreerd worden in andere ontwikkelingen (bijvoorbeeld in plintinvullingen). Maar ook in tijdelijk vrijkomende gebouwen (betaalbare werkplekken) of in een eigen incubator-ontwikkeling/ co-work spaces. Het is niet de ambitie dat hier solitaire bedrijfskavels worden ontwikkeld.
- De functie 'detailhandel' is in principe onderdeel van de categorie 'bewegen, ontspannen en verzorgen', maar apart benoemd om deze functies beter af te bakenen.



## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld op grond van de geldende regelgeving. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet, op 1 januari 2024, in werking treedt. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Vanaf 1 januari 2024 zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Dit betekent een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Hierdoor ontstaat het volgende beeld: het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- A. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- B. duurzaam economisch groeipotentieel;
- C. sterke en gezonde steden en regio's;
- D. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI zijn voor de verschillende landsdelen Omgevingsagenda's opgesteld. Onderhavig plangebied valt binnen de omgevingsagenda voor landsdeel Zuid. Zuid-Nederland bestaat uit een polycentrisch netwerk van steden en dorpen, sterk verbonden met de Randstad en het buitenland (Vlaamse Ruit, Ruhrgebied). Binnen het stedelijke netwerk nemen de verschillen toe: Brainportregio Eindhoven en Greenport Venlo als top kennis- en innovatieregio's.

In landsdeel Zuid worden opgaven in beeld gebracht die bijdragen aan een aantrekkelijk, bereikbaar, concurrerend en duurzaam Brabant en Limburg. Vanuit overlappende opgaven en te ontwikkelen verbindende thematische strategieën worden acties en bestuurlijke afspraken gemaakt. Opgaven waar het hier om gaat zijn onder meer: waterkwaliteit en -kwantiteit, het samenvallen van diverse transities



## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

in het landelijk gebied en het accommoderen van verdere verstedelijking.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem- verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

### 3.1.1.1 Toetsing aan de Nationale Omgevingsvisie

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Eén van de nationale belangen genoemd in de NOVI is de zorg voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Provinciaal is dat vertaald in de Provinciale Omgevingsvisie (POVI).

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het sterker en leefbaarder maken van de stad Venlo. De woningen en de commerciële-, maatschappelijke- en horeca functies worden gerealiseerd binnen de bestaande stadsgrenzen ten zuiden van de stadskern Venlo. Dit zorgt voor een goede bereikbaarheid.

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI.

### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

#### 3.1.2.1 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

#### **Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?**

Om de vereisten van de Ladder te bepalen, gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een: “Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft hierover meer duidelijkheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling door de Afdeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. In ieder geval blijkt uit jurisprudentie dat:

- Als alleen sprake is van planologische functiewijziging er in beginsel geen sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft.
- De Afdeling oordeelt dat al bij geringe toename van omvang sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (in beginsel kan hiervoor een ondergrens van circa 400-500 m<sup>2</sup> worden aangehouden). Bepaalde functies in het bestemmingsplan blijven onder de 500 m<sup>2</sup>, maar het gehele voorliggende plan is vele malen groter.
- Er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het plan voorziet in een functiewijziging ten opzichte van het voorheen geldende plan. Door de aard van de functiewijziging en substantiële toename van de maximaal toegestane bouwmassa moet worden uitgegaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt bij de beoogde herziening van het bestemmingsplan voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen toe en het planologisch gebruik op de locatie wordt gewijzigd. Het overgrote deel van de locatie heeft in de huidige plannen de functieaanduiding ‘Specifieke vorm van bedrijf – Veiling’. In het nieuwe bestemmingsplan worden meer functies mogelijk gemaakt.



Daarmee is er sprake van een functiewijziging. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

### **Is de ontwikkeling gelegen binnen of buiten bestaand stedelijk gebied?**

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) geldt een verzwaarde motiveringsplicht. Daarom is nagegaan of de ontwikkeling van het Veilingterrein een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie: "Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociale culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

Uit de rechtspraak blijkt dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant is. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is er vrijwel nooit sprake van BSG.

De ontwikkeling is gelegen binnen de plangrenzen van bestemmingsplan 'Middengebied' zoals deze op 21 december 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo. De uitbreiding valt volledig binnen het bestaand plangebied van het Middengebied. In het bestemmingsplan 'Middengebied' zijn verscheidene stedelijke functies mogelijk gemaakt. Met onderhavige ontwikkeling worden weliswaar andere functies gerealiseerd, maar deze zijn ook van een stedelijke aard. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een ontwikkeling binnen BSG. Er hoeft daarom niet gemotiveerd te worden waarom de beoogde uitbreiding niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.

### **Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?**

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

Het beoogde programma is toegelicht in paragraaf 2.2.4.

### **Niet-wonen programma**

Voor de economische functies in het gebied is door SWECO de ladderonderbouwning uitgevoerd. Hierbij is ingegaan op de volgende functies: Medisch en/of onderwijs gerelateerde hotels, kleinschalige dagelijkse detailhandel, horeca, medisch en/of onderwijs gerelateerde kantoren en kleinschalige bedrijfsruimte (bedrijfsmatige activiteiten). Binnen het totale niet-wonen programma voor het Veilingterrein zijn dit de functies waar potentiële risico's op onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand) het hoogst zijn. Het overige niet-wonen programma op het Veilingterrein bestaat uit specifieke maatschappelijke voorzieningen waarbij ruimtelijke effecten naar verwachting gering zijn. Deze voorzieningen zijn in de ladderonderbouwning niet meegenomen. De volledige ladderonderbouwning is opgenomen in Bijlage 3. De belangrijkste conclusies zijn hieronder samengevat:

- **Medisch en/of onderwijs gerelateerd hotel:** In het programma voor het Veilingterrein en de planregels van dit bestemmingsplan is 5.000 m<sup>2</sup> bvo opgenomen (als onderdeel van 'maatschappelijke voorzieningen') voor een medisch en/of onderwijs gerelateerd hotel. Vanwege het specifieke karakter van het concept is niet de verwachting dat toevoeging leidt tot grote effecten op het functioneren van andere hotels in de omgeving met mogelijke leegstand tot gevolg. De effecten zijn dus niet van zulke/dergelijke aard dat aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat wordt verwacht.
- **Kleinschalige dagelijkse detailhandel:** de behoefte aan detailhandel is onderzocht aan de hand van een distributieve berekening voor de dagelijkse sector (kleinschalige dagelijkse detailhandel) en een dichthedenanalyse voor de overige detailhandel (niet-dagelijks). Wanneer de uitkomsten van zowel de dichthedenanalyse en de distributieve berekening worden gecombineerd, is de conclusie dat zowel op dit moment als in de toekomst marktruimte aanwezig is binnen Venlo-Zuid voor dagelijkse detailhandel. In totaal is er een behoefte aan toevoeging van circa 300 m<sup>2</sup> bvo voor dagelijkse voorzieningen, dit vertaald zich naar ca. 240 m<sup>2</sup> wvo. Voor de niet-dagelijkse sector is er zowel in de huidige situatie als in de toekomst geen marktruimte beschikbaar en is sprake van een overschot. In de planregels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat maximaal 250 m<sup>2</sup> bvo detailhandel toegestaan is. Het beoogd programma past dus binnen de behoefte. Middels een functieaanduiding is geborgd dat deze meters langs de middenas van het Veilingterrein worden gerealiseerd. De uitbreiding van het detailhandelsaanbod in het onderzoeksgebied zal geen





## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

structuurverstorende werking hebben of 'duurzame ontwrichting' veroorzaken. Het verdringingseffect dat plaatsvindt op Venlo Zuid is zeer beperkt (< 1%) en zal door het spreidingseffect op grotere afstand nog minder voelbaar zijn.

- Horeca: Momenteel is 600 m<sup>2</sup> bvo toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. Deze 600 m<sup>2</sup> voor horeca wordt in het voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Daarmee is er geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is deze functie niet Ladder plichtig. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn de kwalitatieve behoefte en ruimtelijke effecten van horeca voor het Veilingterrein geanalyseerd. Uit deze analyse blijkt dat de fastservice sector kwalitatief goed aansluit bij de locatie en doelgroepen. Denk hierbij aan een vestiging van een lunchroom of een koffiezaak waar men ook to-go producten kan halen. Deze vormen van horeca kunnen gecombineerd worden met kleinschalige dagelijkse detailhandel. In de planregels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat maximaal 600 m<sup>2</sup> bvo horeca realiseerbaar is. Daarvan is 400 m<sup>2</sup> bvo toegewezen aan de enkelbestemming 'Groen' ten behoeve van het horeca-paviljoen. De overige 200 m<sup>2</sup> bvo is toegewezen aan de enkelbestemming 'Gemengd'. Middels een functieaanduiding is geborgd dat deze meters langs de middenas van het Veilingterrein gerealiseerd zullen moeten worden.
- Medisch en/of onderwijs gerelateerde kantoren: In het plangebied bestaat het voornemen om een beperkt medisch en/of onderwijs gerelateerd kantoorprogramma toe te voegen van maximaal 3.000 m<sup>2</sup> bvo. De behoefte naar kantoorruimte in de regio Noord-Limburg is onderzocht. Uit onderzoek blijkt dat er beperkte behoefte is aan specifiek medisch en/of onderwijs gerelateerde kantoorruimte in de regio Noord-Limburg. Een klein kantoorprogramma valt binnen de geconstateerde behoefte. Toevoeging van 3.000 m<sup>2</sup> bvo leidt niet tot ongewenste economische effecten.
- Kleinschalige bedrijfsruimte (bedrijfsmatige activiteiten): In het geldende bestemmingsplan is een enkelbestemming 'Bedrijventerrein' gevestigd, met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – veiling'. Het huidige bouwvlak is groter dan de vloeroppervlakte die is beoogd in het programma. Daarnaast is er geen substantiële wijziging van de bestemming, alleen een verruiming van functieaanduiding 'veiling' naar reguliere bedrijfsruimte ('bedrijfsmatige activiteiten'). Deze wijziging lijkt daarmee geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de ladderonderbouwing is gemotiveerd waarom toevoeging van een beperkt programma aan bedrijfsruimte niet leidt tot onaanvaardbare effecten elders. Geconcludeerd is dat er kwantitatief en kwalitatief behoefte is aan een toevoeging van kleinschalige bedrijfsruimte in Venlo. De beoogde ontwikkeling van 2.500 m<sup>2</sup> bvo bedrijfsruimte ('bedrijfsmatige activiteiten') op het Veilingterrein voorziet hierin. De relatief beperkte toevoeging aan bedrijfsruimte op het Veilingterrein leidt niet tot onaanvaardbare effecten (leegstand) elders.

In de regio is sprake van een salderingsafspraken. Dit betekent dat wanneer detailhandel wordt toegevoegd, dit elders dient komen te vervallen. Het vigerende bestemmingsplan 'Middengebied' maakt binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' productiegebonden detailhandel mogelijk (artikel 5.1 sub f luidt: productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, waarbij geldt dat maximaal 10% van het bedrijfsvoeroppervlak, met een maximum van 500 m<sup>2</sup>, voor productiegebonden detailhandel mag worden gebruikt). Dit komt niet terug in het nu voorliggend bestemmingsplan (al wordt een beperkt metrage kleinschalige dagelijkse detailhandel wel mogelijk gemaakt). Daarnaast komt een aanzienlijk aantal vierkante meters voor 'bedrijventerrein' niet meer terug in het voorliggend bestemmingsplan. Daarmee is binnen het plangebied sprake van saldering.

Het overige niet-wonen programma op het Veilingterrein bestaat uit specifieke maatschappelijke voorzieningen in de categorieën 'positieve gezondheid', 'leren en innoveren' en 'bewegen, ontspannen en verzorgen'. De categorie 'werken en ondernemen' is beschouwd als onderdeel van de bedrijfsmatige activiteiten. De behoefte aan deze maatschappelijke functies volgt uit de bredere gebiedscontext waarbinnen het Veilingterrein een sleutelpositie heeft. De basis daarvoor is uitgewerkt in het ambitiedocument (zie paragraaf 2.2), dat in samenwerking met de gemeente Venlo en met bijdragen van omliggende gebiedspartners VieCuri Medisch Centrum, Fontys Hogeschool en Gilde Opleidingen is opgesteld. Dit ambitiedocument heeft geleid tot een gezamenlijk beeld over de omvorming van het Middengebied tot een nieuwe gemengd stadsdeel en kennisdistrict dat excelleert in positieve gezondheid. Daarbij staat de gezonde mens centraal. De focus van het Veilingterrein op positieve gezondheid sluit aan op en versterkt de ambities van de Gezondste Regio. Het Middengebied is het vestigingsgebied van grote regionale voorzieningen in zorg en onderwijs. Zij bieden een podium en kennisnetwerk voor vernieuwingen op het snijvlak van zorg, onderwijs, wonen en werken. Het innovatieprogramma Positive Living draagt er aan bij dat deze ambitie gerealiseerd wordt.



De maatschappelijke voorzieningen die op het Veilingterrein gerealiseerd kunnen gaan worden sluiten naadloos aan op de gewenste identiteit rondom positieve leefstijl, gezondheid en innovatie. Het Veilingterrein wordt daarmee onderdeel van het grotere innovatiemilieu dat het Middengebied gaat zijn. Deze positie van het Veilingterrein is beleidsmatig ook verankerd in de Economische Visie Venlo 2030 (zie paragraaf 3.4.4). Daarin is de herontwikkeling van het Veilingterrein als één van de majeure gebiedsontwikkelingen benoemd en daarmee erkend als ontwikkeling die van strategisch belang is voor de economie van Venlo. Het Veilingterrein wordt expliciet benoemd als nieuw gemengd stadsdeel en kennisdistrict met gezondheid als leidmotief.

#### Woningbouwprogramma

In het kader van de prestatieafspraken wonen met het Rijk is recentelijk in opdracht van de Provincie Limburg een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd tot op COROP-niveau, omdat niet elke (sub)regio beschikte over een recent en regionaal woning behoefteonderzoek. De Limburgse bouwopgave (tot en met 2030) bedraagt per saldo 15.275 (reguliere) woningen. Er is een tekort aan 26.810 woningen (met name appartementen en nultredenwoningen) en een overschot aan 11.535 reguliere grondgebonden woningen. Het tekort zit vooral in het betaalbare segment (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop) en het overschot bevindt zich met name in Zuid-Limburg.

bron: Etil

	Huishoudens 1-1-2022	Huishoudens- piek (#)	Huishoudens- piek (jaar)	Opgave tot piek	Huishoudens 2040 (#)	Opgave 2040
Noord	128.329	134.629	2035	6.300	134.279	5.950
Midden	109.921	114.201	2034	4.280	113.143	3.222
Zuid	300.155	298.681	2020	-1.474	281.765	-18.390
<b>Limburg</b>	<b>538.405</b>	<b>542.243</b>	<b>2030</b>	<b>3.838*</b>	<b>529.187</b>	<b>-9.218</b>

Afbeelding 3.1: Geprognostiseerde huishoudens(piek) en woonopgave

bron: CBS/PBL, Etil, bewerking Provincie Limburg

	Opgave tot piek (Progneff)	Plancapaciteit (31-12-2021)	Overtollige leegstand (31-12-2021)
Noord	6.300	9.127	506
Midden	4.280	6.835	789
Zuid	-1.474	18.915	3.920
<b>Limburg</b>	<b>3.838</b>	<b>34.877</b>	<b>5.215</b>

Afbeelding 3.2: Geprognostiseerde woonopgave Limburg

De woningbehoefte in Noord-Limburg is het hoogst van de drie COROP-regio's. Er is een positievere huishoudensontwikkeling van alle doelgroepen tot 65 jaar (ten opzichte van Midden- en Zuid-Limburg). In het migratiescenario wordt een extra huishoudenstoename van circa +2.725 verwacht bovenop de +6.155 huishoudens in het basisscenario. Er is een sterke behoefte aan nultredenwoningen in alle segmenten. Wat betreft het reguliere grondgebonden segment is er met name vraag naar sociale huurwoningen. Dit komt ook deels door de afnemende betaalbaarheid van het reguliere grondgebonden koopsegment.



## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

Uit de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 blijkt dat er de komende jaren een groei is op demografisch gebied. Tevens wordt in de regionale Woonvisie gesteld dat de kwantitatieve opgave ten dienste ligt aan de kwalitatieve opgave. Met de kwalitatieve opgave wordt het volgende bedoeld: *Alleen woningen toevoegen waaraan behoefte is, nu en in de toekomst. Denk hierbij aan een mix van sociale- en middenhuur, levensloopbestendige woningen en andersoortige toekomstbestendige woonconcepten.*

Uit een onderzoek van STEC groep, uitgevoerd ten behoeve van de regionale Woonvisie Noord-Limburg blijkt het volgende:

- Noord-Limburg heeft op korte en middellange termijn te maken met natuurlijke groei in bevolkingsomvang en huishoudens, die mogelijk op lange termijn omslaat in een bevolkingsdaling.
- Onderliggend heeft de regio te maken met vergrijzing en ontgroening, al zijn er tussen gemeenten soms op kernniveau aanzienlijke verschillen.
- Noord-Limburg heeft te maken met een grote en diverse instroom van buitenlandse arbeidsmigranten. Ook hierin zijn er verschillen tussen gemeenten, daar waar grote vraag naar arbeid is in de landbouw, industrie en logistiek, zowel in aantallen arbeidsmigranten, de tijdelijkheid daarvan als ook de aard van de woningvraag die hiermee samenhangt.
- Het aandeel particulier woningbezit is in Noord-Limburg over de hele linie bovengemiddeld. Dit brengt met zich mee dat een aantal grote uitdagingen op de woningmarkt (energietransitie, klimaatadaptatie, verschuivingen in de (kwalitatieve) vraag) juist de komende jaren extra aandacht vergen.

Uit bovenstaande blijkt dat er de komende jaren, in ieder geval tot 2030, een groei is op demografisch gebied met een natuurlijke groen van de bevolkingsomvang, huishouding en instroom van arbeidsmigranten.

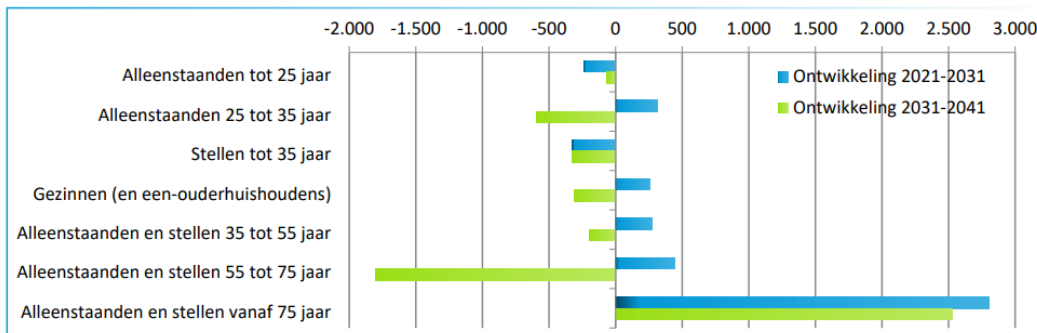
Uit de gemeentelijke Woonvisie 2021-2026 blijkt dat het inkrimpen van de woningmarkt in Noord-Limburg verleden tijd is en dat er momenteel juist een tekort is aan woningen. De huidige planvoorraad is niet voldoende. Vooral voor de doelgroepen starters, ouderen en alleenstaanden dienen er woningen te worden gerealiseerd (een noodzakelijke planvoorraad van 4000 woningen). Onderhavig plan draagt bij aan deze opgave. De ontwikkeling van het Veilingterrein staat niet gekenmerkt binnen de bestaande ontwikkelprojecten en valt daarmee dus onder de extra benodigde planvoorraad (ca. 2000 woningen). Deze benodigde planvoorraad wordt vooral gezocht in en rond de kern van Venlo. Onderhavig plangebied ligt ten zuiden van de kern op loop- en fietsafstand. Hiermee wordt aangetoond dat de ontwikkeling invulling geeft aan alle drie de hoofdthema's zoals genoemd in de Woonvisie. Het onderhavige plan sluit aan op de Woonvisie 2021-2026.

Huishoudensontwikkeling 2035 (basisbehoefte)	2.500
+ 10% Ambitie	250
+ 30% Planonzekerheid	750
+ Vervangingsopgave corporaties	500
= Noodzakelijke planvoorraad	4.000
Huidige planvoorraad	2.000
Benodigde extra planvoorraad	2.000

Afbeelding 3.3. Benodigde planvoorraad gemeentelijke Woonvisie 2021-2026

Wat betreft nieuwbouw beschrijft de Woonvisie dat nieuwe woningen vooral nodig zijn omdat de bestaande woningen niet in de behoefte kunnen voorzien en omdat segmenten en kwaliteiten moeten worden toegevoegd die in de bestaande woningvoorraad ontbreken. De prognose laat zien dat het aantal huishoudens, alleenstaanden en ouderen de komende 15 jaar gaat groeien. Op basis hiervan is bovenstaande planvoorraad berekend.

Aanvullend op de Woonvisie is er door STEC groep een Woningbehoefteonderzoek gedaan. Hieruit blijkt in kwantitatieve zin dat het aantal huishoudens in de gemeente Venlo toeneemt tussen 2021 en 2031 met circa 2.100 tot 3.550 (volgens Primos 2019, Progneff 2019 en Primos 2020). Om in deze groei te kunnen voorzien dient ook de woningvoorraad toe te nemen met zo'n 2.100 tot 3.550 woningen, ervan uitgaande dat ieder huishouden één woning nodig heeft.



Bron: ABF (Primos 2020). Bewerking Stec Groep (2021). Huishoudens per doelgroep afgegrond op vijftallen.

Afbeelding 3.4: Huishoudens per doelgroep (bron: ABF- Primos 2020)

Kwalitatief gezien heeft circa 30% van de huishoudens een voorkeur voor een nieuwbouwwoning of een kavel. In totaal heeft ongeveer een kwart van de huishoudens voorkeur voor een appartement. Bijna de helft van de huishoudens heeft een voorkeur voor een levensloopbestendige woning (of een aanleun- of zorgwoning). Onder 55- en 70-plusshuishoudens is dit zelfs respectievelijk circa 85 en 90%. Deze doelgroepen nemen de komende jaren sterk in omvang toe in de gemeente Venlo.

Uit de regionale en gemeentelijke structuur- en woonvisies blijkt dat er behoefte is aan nieuwe woningen. Hierbij gaat het vooral om woonvormen die aansluiten bij de veranderende behoefte. Deze nieuwe en benodigde woonvormen worden gerealiseerd met onderhavige ontwikkeling. Hiermee is de behoefte in kwalitatieve en kwantitatieve zin aangetoond.

### **Conclusie**

Uit het Ladderonderzoek volgt dat er behoefte is aan de opgenomen functies in het bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg**

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg (hierna: POVI) vastgesteld, met inachtneming van de aanvaarde amendementen. De POVI is in werking getreden op 25 oktober 2021 en vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).

De POVI is een strategische en lange termijn visie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving. De POVI kijkt echter breder dan enkel naar de fysieke leefomgeving. Dat wil zeggen dat de visie ook ingaat op onderwerpen als gezondheid en veiligheid, economie en sociale aspecten. Dit in onderlinge samenhang en met oog voor de internationale context waarin Limburg zich bevindt. De opzet en scope van de Omgevingsvisie (fysieke leefomgeving in brede zin) sluiten aan bij de nieuwe Omgevingswet (per 01-01-2024). Bovengenoemde trends en ontwikkelingen bieden kansen voor de provincie, maar stellen ook diverse uitdagingen. Binnen de provinciale Omgevingsvisie wordt een drietal hoofdpogaven onderscheiden:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze hoofdpogaven zijn onderverdeeld in meerdere thematische visies op verschillende aspecten, zoals wonen, veiligheid, economie en mobiliteit (deel A van de Omgevingsvisie). Het thematische deel gaat gedetailleerd in op de opgaven en ambities voor de verschillende thema's en beschrijft zaken die voor heel Limburg gelijk zijn. Tevens wordt in de Omgevingsvisie een gebiedsgerichte kijk op thema's gemaakt (deel B van de Omgevingsvisie). Hierin worden de regionale opgaven en ambities voor de verschillende thema's beschreven. Opgaven, ambities of rollen beschreven in deel A gelden voor de

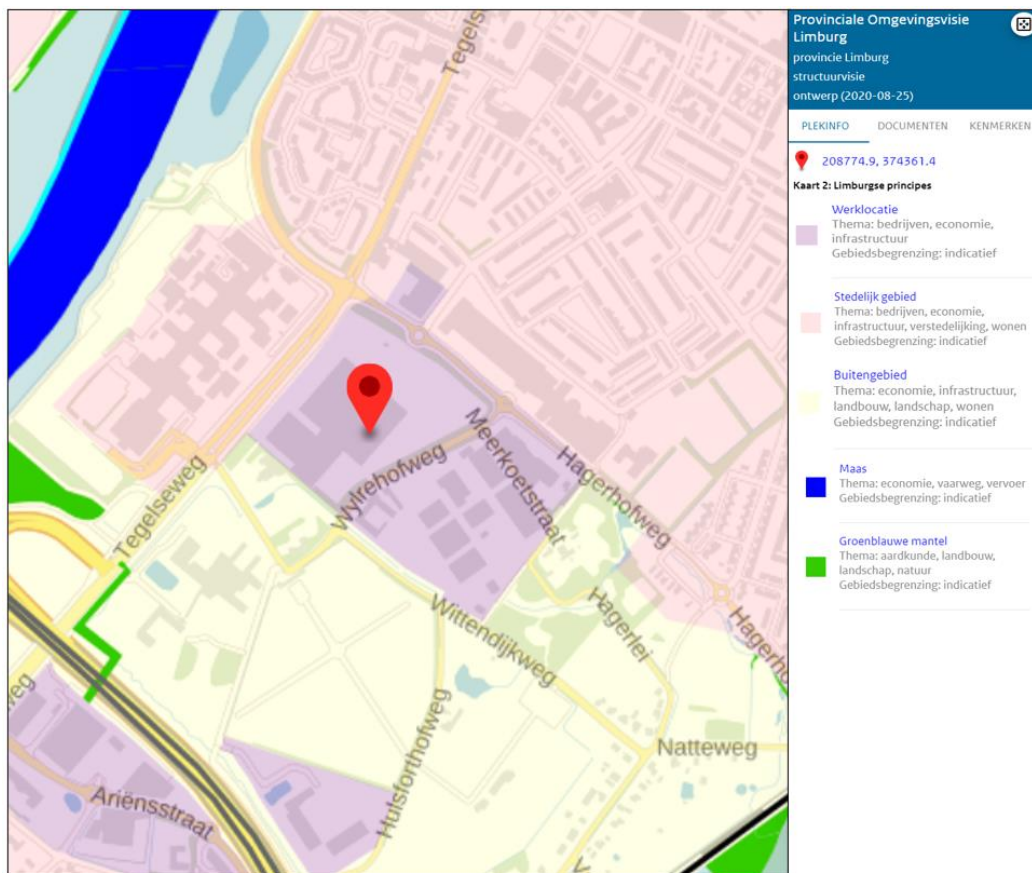


## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

hele provincie, ook als ze niet expliciet benoemd worden in het gebiedsgerichte deel. In het gebiedsgerichte deel worden de thema's op hoofdlijnen verbonden aan en vertaald naar de drie gebieden Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

### 3.2.1.1 Toetsing aan de provinciale Omgevingsvisie

Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. Onderhavig plangebied ligt ten zuiden van de kern van Venlo in bestaand stedelijk gebied. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid. Op grond van de kaart 'Limburgse principes' is het plangebied aangeduid als 'werklocatie'.



Afbeelding 3.5. Uitsnede kaart 'Limburgse principes' voor het plangebied en directe omgeving

De Omgevingswet gaat uit van het zoeken naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en onze vrije tijd besteden. De Omgevingsvisie is geen blauwdruk voor de toekomst. Bij (nieuwe) ontwikkelingen kunnen er keuzes worden gemaakt. Onderhavige ontwikkeling is passend binnen alle genoemde Limburgse principes waarin het principe 'streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving' het meest passend is. Hierin staat dat er voor alle mensen in Limburg wordt gestreefd naar een inclusieve, open en participatieve samenleving, waarin iedereen mee kan doen. Fysieke opgaven zijn onlosmakelijk verbonden met de sociaaleconomische-, veiligheids- en gezondheidssituatie van de inwoners. Bij ontwikkelingen wordt aan de voorkant rekening gehouden met deze aspecten. Dit betekent ook dat gebieden zodanig worden ingericht en ontsloten dat zij mensen uitnodigen tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid. Dit sluit aan bij het gedachtegoed van positieve gezondheid, wat sterk terugkomt in de onderhavige ontwikkeling op het Veilingterrein. Bovenstaande is verwerkt in de thematische visies. De relevante visies voor onderhavig plan worden hieronder behandeld.



### Wonen

De woningbehoeften van de Limburgers veranderen. Daarom wordt in de Omgevingsvisie gekozen voor een goed doordacht, flexibel beleid op hoofdlijnen. Hiermee wordt ingespeeld op de huidige opgaven én de te verwachten uitdagingen in de toekomst. De woonbehoeften van de inwoners zijn hierbij leidend. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een diverse groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Daarnaast is er behoefte aan passende, en mogelijk tijdelijke, huisvesting voor bijvoorbeeld internationale werknemers, vluchtelingen, statushouders en woonurgenten.

De woonkwaliteit voor mensen is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Ook sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving zijn van belang. Leegstand, criminele activiteiten, ondermijning of verloedering en eenzijdig samengestelde woongebieden hebben invloed op de leefbaarheid en kunnen de kloof in de samenleving vergroten. Gemengde wijken met ruimte voor verschillende leefstijlen dragen bij aan een sterker sociaal weefsel en voorkomen daarmee sociale problemen.

### Economie

Ook Limburg heeft te maken met mondiale opgaven en transitie op het gebied van energie, duurzaamheid, voedsel, gezondheid en digitalisering. Deze opgaven bieden kansen voor innovatie en groei van de Limburgse bedrijvigheid. Echter, het vraagt ook om een sterk adaptief vermogen van ondernemers en ondernemingen. Vooral omdat de Limburgse economie met onder meer haar (maak-)industrie, agrofoodcomplex (zie hoofdstuk Landbouw), logistiek, vrijetijdseconomie en zorg extra gevoelig is voor de grote technologische en digitale veranderingen.

De stedelijke omgeving en de campussen in het bijzonder moeten aantrekkelijk en passend uitgerust zijn voor wat betreft het huisvesten van startende en doorgroeende bedrijven. Hun kennis en onderzoek moet gefaciliteerd worden met experimenteerruimte, bijvoorbeeld in de vorm van 'field labs'.

Voor de economische ontwikkeling van Limburg blijft versterking van de regionale economische structuur binnen een excellent vestigingsklimaat het uitgangspunt. De ruimtelijke mogelijkheden zijn randvoorwaardelijk voor deze ambitie. Er wordt ingezet op het bijdragen aan een aantal maatschappelijke opgaven waar Limburg voor staat. In de toekomst kunnen naast de campussen ook bijvoorbeeld in de binnensteden innovatie-milieus ontstaan, die elkaar en de campussen kunnen versterken. Dergelijke ontwikkelingen hebben toegevoegde waarde voor de structuurversterking en daarmee het vestigingsklimaat van Limburg. Stedelijke allure is onmiskenbaar een factor die onze regio aantrekkelijk maakt voor talen.

### Werklocaties

Voor de vestiging of uitbreiding van bedrijven is geschikte huisvesting en ruimte noodzakelijk. Dat kan in Limburg een probleem zijn. Soms is er onvoldoende beschikbare ruimte, of voldoet de ruimte niet aan de eisen van de gebruikers. Die eisen kunnen bovendien in de toekomst veranderen door digitalisering, verduurzaming, globalisering of robotisering van bedrijfsprocessen. In Noord-Limburg ontstaat druk op grootschalige kavels, die met name gebruikt worden door logistieke bedrijven die de corridor van Rotterdam/Antwerpen naar het Ruhrgebied willen benutten. Dit vraagt om het maken van keuzes, ook omdat niet alle logistieke bedrijven evenveel toegevoegde waarde leveren aan onze economische structuur.

Afhankelijk van de vraagontwikkeling kunnen zich knelpunten voordoen in het soort en de kwaliteit van bedrijventerreinen die nodig zijn. Vanuit financieel en economisch oogpunt kan het aantrekkelijk zijn om nieuwe gronden te ontwikkelen. Vanuit het oogpunt van circulariteit van bestaande bedrijfsgebouwen en optimaal ruimtegebruik is dat niet altijd de beste keuze. Multifunctioneel ruimtegebruik en herstructurering bieden hier kansen. Dit wordt versterkt doordat de kwaliteit van Limburgse bedrijventerreinen niet overal aan de maat is. Het gevolg is dat verouderde bedrijventerreinen leegstaande plekken en panden bevatten. Dit geldt niet voor de kantorenmarkt, hier blijft de centrale opgave: 'Groei in kwaliteit zonder toename van kwantiteit'.

De provinciale ambitie is om ook in de toekomst te beschikken over genoeg werklocaties en goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven, zoals bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Samen met gemeenten en/of eigenaren wordt de komende jaren toegewerkt naar werklocaties die zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht aan de maat zijn. Daarbij dient zo efficiënt mogelijk omgaan te worden met het ruimtebeslag.



## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

Uit de provinciale Omgevingsvisie blijkt dat Limburg voldoende bedrijventerreinen heeft. De campussen, werklocaties waar alles draait om kennis, moeten verder ontwikkeld worden tot aansprekende en inspirerende werkomgevingen die een katalysator vormen voor ontmoeting, netwerken en kennisuitwisseling. Verweving van functies draagt daaraan bij, de relatie met de stedelijke centra is belangrijk. Deze terreinen moeten goed aangesloten worden op het OV. Ze vormen onmisbare schakels in de Kennis-as Limburg. Met het Veilingterrein wordt invulling gegeven aan een nieuwe inspirerende en uitnodigende woon-werk plek.

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat het aanbod kantoren in de provincie voldoende is, maar er is wel een kwaliteitsslag gewenst. De opgenomen ambitie is om sterke kantoorlocaties in een aantrekkelijke omgeving te realiseren met een kwalitatief hoogstaande voorraad die aantrekkelijk is voor bedrijven en organisaties. Er is geen behoefte aan toevoeging van grootschalige kantoorlocaties. Met de herontwikkeling van het Veilingterrein worden onder andere kleinschalige kantoorlocaties toegevoegd voor medisch- en onderwijs gerelateerde doeleinden. Hiermee wordt aangesloten bij de ambities rondom Positive Living.

### **Conclusie**

Met onderhavige ontwikkeling wordt een totaal programma van 137.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte gerealiseerd op het Veilingterrein, waarmee wordt bijgedragen aan een nieuwe woon-, werk- en leefomgeving ten zuiden van de kern van Venlo. Hierbij wordt het voormalige bedrijventerrein Veilingterrein herontwikkeld, waarmee de ontwikkeling bijdraagt aan de thematische visie omtrent werklocaties. Doordat er een bruisend autoluw woon-, werk- en leefomgeving wordt gecreëerd sluit de ontwikkeling ook aan bij de ambitie om inclusieve, gezonde en veilige leefgebieden te creëren. Met de toevoeging van commerciële en maatschappelijke functies wordt tevens een gebied gecreëerd, wat kan worden aangeduid als een binnenstedelijk innovatie-milieu, wat bijdraagt aan de maatschappelijke opgave en een structuurversterking van de campussen en het vestigingsklimaat in Limburg.

Uitgangspunt is de vorming van een gemengd stedelijk milieu met woonruimte voor bepaalde doelgroepen – passend bij het totaalconcept van de gezonde verstedelijking die wordt nagestreefd. De woonfunctie is essentieel omdat wonen leidt tot structurele levendigheid en gevoelsmatig eigenaarschap binnen het gebied. Binnen het plangebied worden naast de reguliere woningen onder andere zorgwoningen, levensloopbestendige woningen, studentenwoningen, nieuwe woon/zorgconcepten en woningen voor het zorgpersoneel gerealiseerd. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de veranderende woningbehoefte van Limburg en de thematische visie zoals genoemd in de provinciale Omgevingsvisie.

De ontwikkeling sluit aan bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van Limburg, draagt bij aan de herontwikkeling en daardoor effectief ruimtebeslag van verouderde bedrijventerreinen. Met de ontwikkeling wordt een binnenstedelijk innovatie-milieu gerealiseerd. Dergelijke ontwikkelingen hebben toegevoegde waarde voor de structuurversterking en daarmee het vestigingsklimaat van Limburg. Hiermee past de ontwikkeling binnen de uitgangspunten zoals genoemd in de provinciale Omgevingsvisie.

### **3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2014 (POL14)**

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 (Provinciaal Omgevingsplan 2014, voorganger van de POVI) juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd overgenomen. Hiermee zijn alle verordeningen die betrekking hebben op het omgevingsbeleid ondergebracht in één document.

Uit de kaarten behorende bij de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een stiltegebied, waterwingebied of grondwaterbeschermingszone. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen. Bij de verdere uitwerking dient wel rekening te worden gehouden met navolgende bestuursafspraken.



## **Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014**

Het plangebied is gelegen in 'bebouwd gebied' en binnen de regio 'Noord-Limburg'. Binnen de regio Noord-Limburg zijn gezamenlijke afspraken gemaakt over de wijze waarop zij in zijn algemeenheid zullen handelen in het kader van de toepassing en verdere uitwerking van het POL2014, waaronder ook het thema wonen. De regio Noord-Limburg bestaat uit de gemeenten Beesel, Bergen, Gennepe, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray.

Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

De toelichting bij het ruimtelijke plan, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan bovenstaande.

De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen en als het vierde lid van toepassing is, van het versterken van de kwalitatieve woningvoorraad.

Om onderhavig initiatief mogelijk te maken dient het plan getoetst te worden aan de instructieregels zoals opgenomen in hoofdstuk 12 'Wonen, werken en recreëren'. De relevante regels zijn hieronder weergegeven

### **Artikel 12.1 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen**

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonerings) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale Omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

### **Artikel 12.3 Instructieregels toevoeging vestigingsmogelijkheden detailhandel**

- a. Een Omgevingsplan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg laat de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor detailhandel aan de bestaande voorraad of planvoorraad detailhandel alleen toe, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene zonerings), 5 (Wonen en leefomgeving), 8 (Economie) en 9 (Werklocaties) van de provinciale Omgevingsvisie, de regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg.
- b. De motivering bij een Omgevingsplan bevat:
  1. een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het eerste, tweede of derde lid;
  2. een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en, wanneer dat aan de orde is, de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.





### **Artikel 12.6 Instructieregels toevoeging vestigingsmogelijkheden vrijetijdseconomie**

- a. Een Omgevingsplan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg laat de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad of planvoorraad vrijetijdseconomie alleen toe, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene 51 zonerings), 8 (Economie) en 15 (Landschap) van de provinciale Omgevingsvisie en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg.
- b. De motivering bij een Omgevingsplan bevat:
  1. een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het eerste, tweede of derde lid;
  2. een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en, wanneer dat aan de orde is, de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

#### *3.2.2.1 Toetsing van het initiatief aan de provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014*

Het plan voldoet aan de uitgangspunten genoemd in de provinciale Omgevingsvisie, zoals weergegeven in paragraaf 3.2.1. Er blijkt dat er in kwalitatieve en kwantitatieve zin behoefte is aan woningen. Dit is nader toelicht bij het doorlopen van de ladder van duurzame verstedelijking, zoals weergegeven in paragraaf 3.1.2. Hiermee is aangetoond dat onderhavig plan past binnen de instructieregels voor wonen.

Met onderhavige ontwikkeling wordt er minimaal 22.000 m<sup>2</sup> aan niet-woonprogramma toegevoegd. In paragraaf 3.2.1 is aangetoond dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de provinciale Omgevingsvisie. Tevens is aangetoond dat het toevoegen van bovengenoemde functies is mogelijk is binnen de Regionale Detailhandelsvisie, zoals beschreven in paragraaf 3.3.2.

In de bestuursafspraken regionale uitwerking POL 2014 voor de regio Noord-Limburg is aangegeven dat de basisafspraken en spelregels zijn uitgewerkt in de regionale visies. De POL2014 is inmiddels vervangen door de Provinciale Omgevingsvisie. Aangetoond is dat onderhavig plan voldoet aan de uitgangspunten van de Provinciale Omgevingsvisie. Tevens is het plan getoetst aan de regionale POL2014- uitwerkingen zoals weergegeven in paragraaf 3.3.

Het onderhavige plan sluit aan bij de Regionale Structuurvisie Noord-Limburg en de regionale Woonvisie Noord-Limburg zoals weergegeven in paragraaf 3.3. Daarmee wordt voldaan aan de 'Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerkingen POL2014'.

Vanuit de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **3.2.3 Provinciale Omgevingsverordening Limburg 2021**

Op 17 december 2021 heeft het college van Gedeputeerde State de Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe Omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. De Omgevingsverordening zal tegelijkertijd met de nieuwe Omgevingswet in werking treden.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Omdat deze Omgevingsverordening is gebaseerd op de Omgevingswet kan deze niet eerder in werking treden dan de Omgevingswet zelf. Het Rijk heeft de inwerkingtreding van de Omgevingswet uitgesteld tot 1 januari 2024. Daarmee wordt automatisch de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening Limburg ook uitgesteld tot die datum. Tot die tijd blijft de Omgevingsverordening Limburg 2014 gelden.

#### *3.2.3.1 Toetsing provinciale Omgevingsverordening 2021*

De Provinciale Omgevingsverordening 2021 betreft een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014, en zal het toetsingskader worden bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet (01-01-2024). Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling zijn er geen nieuwe regels opgenomen. Hiermee past het initiatief binnen de uitgangspunten van de Provinciale Omgevingsverordening 2021.



### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

Deze Woonvisie geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. Het is de 2e visie die door de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. Met de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg in 2016 hebben de 8 regiogemeenten voor het eerst een gezamenlijke visie en koers vastgelegd op het gebied van wonen. Hierbij is destijds gekozen voor een structuurvisie, deze is zelfbindend. Door middel van bestuursafspraken en de Omgevingsverordening Limburg is ook de provincie aangehaakt bij de vastgestelde koers. Hierbij was het besef dat er een gezamenlijke opgave ligt, die verder gaat dan de gemeentegrenzen. Dit heeft zich geuit in afspraken over afstemming van woningbouwinitiatieven en het terugbrengen van de overcapaciteit aan woningbouwplannen. Het doel was om te voldoen aan de landelijke en wettelijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking en een goede ruimtelijke ordening.

In de regionale structuurvisie van 2016 is een regionaal actieprogramma opgenomen. Het voert te ver om het gehele actieprogramma hier op te nemen. De belangrijkste afspraken zijn gemaakt binnen de pijler 'woningmarkt in balans'. Het gaat daarbij om het terugdringen van de overcapaciteit aan plannen met 40% tot 2020. Ook de gemeente Venlo heeft hieraan voldaan.

De crisis op de woningmarkt lijkt echter ver achter ons te liggen. In sommige delen van het land is sprake van een oververhitting van de woningmarkt. Er wordt zelfs gesproken van woningnood. Ook in de regio Noord-Limburg ziet de woningmarkt er anders uit dan in 2014. Hierdoor en door veranderende woningbehoeften zijn er enkele opgaven ontstaan.

Doordat er verschuivingen plaatsvinden in de demografische samenstelling van de bevolking, zien we ook de woonbehoefte kwalitatief veranderen. Door de veranderende samenstelling van huishoudens ontstaat een stijgende woonbehoefte aan nultredenwoningen en appartementen. Er is een afnemende woonbehoefte aan reguliere grondgebonden woningen, zowel in de huur- als de koopsector. Het is dan ook niet verstandig om bij nieuwbouw fors in te zetten op de realisering van reguliere (niet levensloopbestendige) grondgebonden woningen. Daarom zijn voor woningen een aantal uitgangspunten opgesteld die dienen als kwalitatieve richtlijn

- Toevoegen van woningen in principe allen in de kernen
- Koppelkansen met betrekking tot leegstand, herstructurering rotte plekken en waardevolle plekken
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot.
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte
- Het nastreven van sociaal duurzame woonconcepten
- Er wordt aansluiting gezocht op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn.

In de vorige Regionale Woonvisie was opgenomen dat 40% van de overcapaciteit aan bouwplannen gereduceerd zou worden voor 2020. Daar is regionaal aan voldaan. De reductieopgave van 2020 tot 2030 zou de resterende overcapaciteit aan woningbouwplannen zijn. In de huidige context wordt gesteld dat de kwantitatieve opgave ten dienste ligt van de kwalitatieve. Door selectief te zijn in het toevoegen van nieuwe plannen en die af te stemmen op de duurzame behoefte, voorkomen we dat overmatige nieuwbouw gaat leiden tot leegstand 'na het piekmoment'. Plannen met meer dan 10 woningen dienen regionaal te worden afgestemd.

##### 3.3.1.1 Toetsing van het initiatief aan de regionale Woonvisie Noord-Limburg

Zoals in paragraaf 3.1.2.1 onderbouwd is, blijkt dat onderhavige ontwikkeling aansluit bij de kwalitatieve woonbehoefte en daarmee ook voldoet aan de kwantitatieve behoefte die is omschreven in de regionale Woonvisie Noord-Limburg. Verdere uitwerking op gemeentelijk niveau vindt plaats in de gemeentelijke woonvisie, weergegeven in paragraaf 3.4 Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de regionale Woonvisie Noord-Limburg.



### 3.3.2 Regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg

Winkels en winkelgebieden vervullen een essentiële rol in ieders leven, als consument én als burger. Ze fungeren als dagelijkse voorziening, als werk- en ontmoetingsplek en als kloppend hart van dorpen en steden. Op dit moment zijn de winkelgebieden in Noord-Limburg in hoog tempo aan het veranderen. Het consumentengedrag is de laatste jaren namelijk sterk veranderd. Deels ten gevolge van de economische situatie, maar vooral ook door veranderingen in de samenstelling van de bevolking en de invloed van internet.

De detailhandelssector is niet langer een groeimarkt; per saldo is er geen behoefte aan meer winkelmeters, wel aan 'andere meters' om ruimte te bieden aan dynamiek en innovatie. De regionale Detailhandelsvisie is een uitwerking van het POL2014 waarin de regiogemeenten door de Provincie Limburg worden uitgedaagd om een aanpak te formuleren voor het 'nieuwe groeien'. Het in stand houden van een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat is van belang om bij te dragen aan/ het versterken van:

- een gezond ondernemersklimaat (economische doelstelling): het creëren van omstandigheden voor de huidige en toekomstige detailhandelsondernemingen waarbij een rendabele exploitatie mogelijk is en perspectief wordt geboden voor de langere termijn. Een ondernemer dient daarbij ook de ruimte te krijgen om te ondernemen. Dit heeft ook een positief effect op de werkgelegenheid.
- een compleet en aantrekkelijk voorzieningenniveau voor consumenten (sociaal-maatschappelijke functie): de consument dient te beschikken over een in kwantitatief en kwalitatief opzicht zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk pakket aan winkels. Dit alles op aanvaardbare afstand van de woonomgeving. Dit heeft ook een positief effect op het behoud en de versterking van de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving. Een aantrekkelijk (winkel)centrum heeft ook een belangrijke toeristische en/of culturele functie.
- een goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik, bijvoorbeeld door het terugdringen van leegstand (ruimtelijke doelstelling).

In de regionale Detailhandelsvisie worden onder andere afspraken gemaakt welke grootschalige initiatieven met een boven lokaal/regionaal effect wenselijk zijn gelet op het doel van deze visie. Dergelijke initiatieven worden ter instemming dan wel ter afstemming voorgelegd aan de regiogemeenten.

#### Instemming is nodig voor

Grootschalige initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect	
<b>Algemeen:</b> Het betreft een detailhandelsontwikkeling die in afwijking is van het bestemmingsplan en die betrekking heeft op een bruto toevoeging of wijziging van de branchering van: .	
<b>&gt; 2.500 m<sup>2</sup> bij een:</b>	Bovenregionaal verzorgend centrum Regionaal verzorgend centrum Bovenlokaal verzorgend centrum Stadsdeel verzorgend centrum (Boven) Regionaal cluster met volumineuze detailhandel
<b>&gt; 1.000 m<sup>2</sup> bij een:</b>	Lokaal verzorgend centrum Alle overige kernen en bij (uitbreiding van) solitaire locaties
<b>Afstemming</b>	
<b>1.000 m<sup>2</sup> - 2.500 m<sup>2</sup> bij een:</b>	Stadsdeel verzorgend centrum (Boven) Regionaal cluster met volumineuze detailhandel
<b>Informereren</b>	
Gemeenten informeren elkaar over alle detailhandelsinitiatieven van enige omvang die spelen.	

Afbeelding 3.6. Instemmingsvereiste Regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg



### 3.3.2.1 Toetsing van het initiatief aan de Regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg

Van het niet-woonprogramma is slechts een klein deel van het oppervlak (250 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte) gereserveerd voor detailhandel. Het betreft bovendien kleinschalige detailhandel met een lokaal verzorgingsgebied. Afstemming met de regio heeft plaatsgevonden via het wettelijke vooroverleg.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Strategische Visie Venlo 2040

Met de Strategische Visie Venlo 2040 geeft de gemeente Venlo een afwegingskader mee op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst. Venlo kent een strategische koers waarin een toekomst met een (bescheiden)demografische groei en een sterke Europese oriëntatie centraal staan.

Er zijn vijf thema's gekozen waarvoor de ambities tot 2040 zijn geformuleerd. Het betreft de volgende thema's:

- Gezondste regio
- Een (t)huis om van te houden
- Ruimte voor ontwikkeling
- Werken in Venlo
- Grenzeloos

De Strategische Visie Venlo 2040 vormt een vervolg op de Strategische visie 2030. Binnen deze geactualiseerde strategische visie zijn nieuwe opgaven toegevoegd zoals (de voortgaande) digitalisering, duurzaamheid, energie en klimaat. Als leidraad voor het bestaande 'stedelijk' beleid staat de bestaande strategische koers echter nog steeds recht overeind: het zijn van een vitale (in omvang) licht groeiende gemeenschap met voldoende koopkracht om de voorzieningen in stand te houden, om de economie draaiende te houden. De gemeente moet in 2040 voor alle inwoners een plek zijn om je echt thuis te voelen. Een (t)huis om van te houden. De ambitie om in te zetten op woningbouw is gebaseerd op de ambities om te groeien naar 110.000 inwoners.

#### 3.4.1.1 Toetsing van het initiatief aan de Strategische Visie Venlo 2040

De Strategische Visie 2040, sluit aan bij de strategische koers gesteld in de visie van 2030, waar individuele ontplooiing en participatie, innovatiekracht en een aantrekkelijk woonklimaat de belangrijkste karakteristieken waren. De strategische visie 2040 sluit hierop aan door de stellen dat de groei van het aantal inwoners en het (verder) afgenomen aantal personen per huishouden ertoe heeft geleid dat het aantal huishoudens en de behoefte aan woonruimte is toegenomen.

Woningbouw heeft ruimtelijk gezien gedifferentieerd over de gemeente plaats gevonden, waarbij Venlo heeft gebouwd naar behoefte. Voor groepen inwoners die wat betreft woningaanbod, relatief ondervertegenwoordigd waren, maar ook voor ouderen die langer dan in het verleden zelfstandig thuis wonen. Er is, en wordt, daarbij met name gekeken naar (door functiewijziging) vrijgekomen terreinen (o.a. sport) en het voorkomen van ruimtelijke segregatie op basis van woningtypen (een beperkte verscheidenheid in woningtypen in een bepaalde kern of wijk).

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk woonklimaat binnen de gemeente, waarbij nieuwbouw plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. Het is een goed voorbeeld van het door functiewijziging invulling geven aan vrijgekomen terreinen. Er wordt een verscheidenheid aan woningen gerealiseerd waardoor een inclusieve en gezonde woon-, werk- en leefomgeving wordt gecreëerd. Onderhavige ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Strategische Visie Venlo 2040.

### 3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo vastgesteld. In de structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is. De structuurvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Venlo, met uitzondering van Klavertje 4, Klein Vink en Laerbroeck. Voor deze gebieden bestaan aparte structuurvisies.



## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo zijn niet de regels, maar de ambities en opgaven het uitgangspunt. Nieuwe initiatieven worden in de toekomst nadrukkelijker beoordeeld op het maatschappelijk rendement. Dit rendement wordt bepaald door de mate waarin ontwikkelingen bijdragen aan het bereiken van de ambities van Venlo die zijn vastgelegd in de Strategische Visie 2030.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven'. Daarnaast zijn er drie aandachtspunten geformuleerd die op elke ruimtelijke beslissing van toepassing zijn, de 'basisprincipes'.

Majeure opgaven:

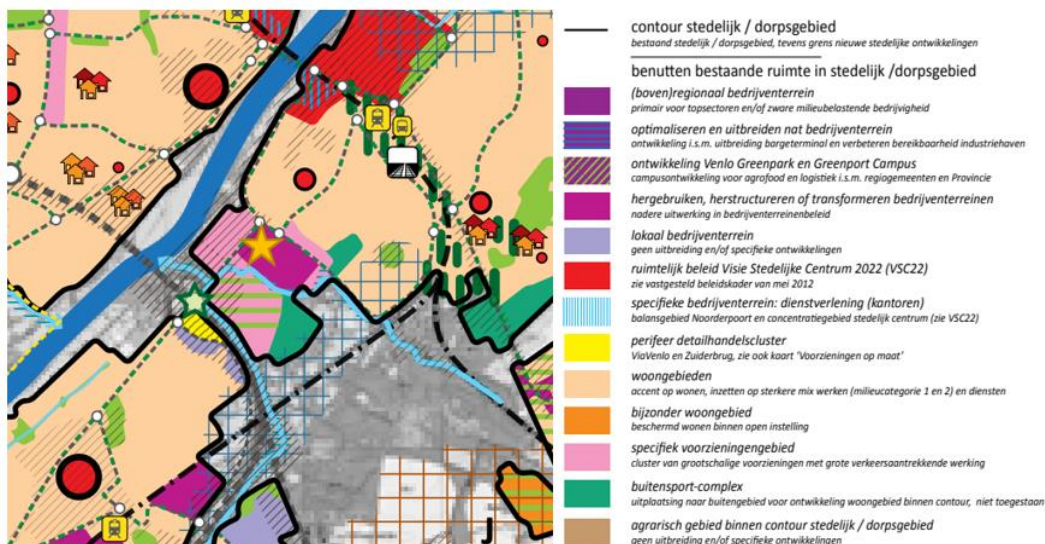
1. Drukke in het ommeland: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door het buitengebied ook daadwerkelijk als buitengebied te behandelen. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling.
2. Ruimte in de stad: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten.
3. Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering.
4. Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningenclusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving.
5. Robuuste structuren: werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer. Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

Naast deze 'majeure opgaven' wordt er uitgegaan van drie basisprincipes, aandachtspunten die van toepassing zijn op elk ruimtelijk initiatief. Dit betekent concreet dat een initiatief als kansrijker wordt beschouwd als:

- het de uitgangspunten van Cradle to Cradle (C2C) als vertrekpunt hanteert;
- de vraag wordt gesteld wat het betrekken van (Duitse) regiogemeenten kan betekenen;
- het zelf georganiseerd draagvlak geniet.

### Ruimte in de stad

In het stedelijk gebied wordt gestreefd naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever wil men bestaande woningen of gebieden aanpassen, dan dat er wordt uitgebreid.



Afbeelding 3.7: ruimte in de stad

Het plangebied is gelegen binnen contour stedelijk / dorpsgebied in een gebied dat is aangeduid als 'hergebruiken, herstructureren en transformeren bedrijventerrein'.



### 3.4.2.1 Toetsing initiatief aan de Ruimtelijke structuurvisie Venlo

In het stedelijk gebied (inclusief stads- en dorpsranden) is door hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig of te creëren om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Dit is nodig om toekomstbestendige en leefbare kernen en wijken te creëren. Met nieuwe initiatieven wil de gemeente ruimtelijke knelpunten in bestaand stedelijk gebied oplossen. Wetende dat hergebruik, herstructurering en transformatie complexer en vaak kostbaarder zijn dan nieuwbouw, dient de groeiende leegstand toch voor herontwikkeling benut te worden. Extensief benutte ruimte kan worden geïntensiveerd. Verouderde en verloederde bedrijventerreinen kunnen worden opgewaardeerd. Gebieden met een slechte uitstraling kunnen worden gerevitaliseerd en 'rotte plekken' kunnen worden aangepakt. Dit betekent dat nieuwe programma's zullen landen op bestaande bedrijventerreinen en in woongebieden.

Het Middengebied, waarbinnen het plangebied ligt wordt specifiek benoemd in de visie als een gebied waarbinnen de ontwikkelingen gericht zijn op het versterken van de water- en natuurwaarden en deze moeten de robuustheid hiervan versterken. Stedelijke ontwikkelingen in dit gebied moeten ingepast worden in het groene casco en dienen voort te bouwen op bestaande stedelijke functies in het gebied. Ontwikkelruimte is voor regionaal georiënteerde gezondheidszorg, onderwijs, buitensport en het verdichten van de lintbebouwing. Tevens dient het Middengebied te worden beschouwd als een plek voor het hergebruik, herstructureren of transformeren van bedrijventerreinen. Dit is ook van toepassing op de onderhavige locatie.

Met onderhavige ontwikkeling wordt het voormalige Veilingterrein omgezet naar een woon-, werk- en leefgebied met aandacht voor klimaat, natuur en water. Er is dus sprake van hergebruik van bestaande bedrijventerreinen binnen de stedelijke contour. Hiermee wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten en daarmee is onderhavige ontwikkeling in overeenstemming met de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

### 3.4.3 Woonvisie 2021-2026

Op 29 september 2021 heeft de gemeenteraad van Venlo de Woonvisie 2021-2026 vastgesteld. In de Woonvisie staan de prioriteiten van het lokale woonbeleid beschreven voor de periode 2021-2026 met een doorkijk naar de jaren daarna. Het is een uitwerking op basis van de afspraken uit de Regionale Woonvisie Noord-Limburg en het levert een bijdrage aan het bereiken van het geschetste toekomstbeeld van de Strategische Visie Venlo 2040.

Met het vaststellen van de Woonvisie worden de randvoorwaarden geschept om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad. Om dit te bewerkstelligen wordt gewerkt met drie hoofdthema's die in de Woonvisie nader worden uitgewerkt:

#### 1. Een robuuste woningvoorraad

Hiermee wordt een toekomstbestendige woningvoorraad bedoeld, met aandacht voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. De opgaven om te verduurzamen wordt gekoppeld aan de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Met woningbouw kan een bijdrage worden geleverd aan de aanpak van plekken die transformatie behoeven in Venlo. Hierbij wordt positief gekeken naar wooninitiatieven vanuit de samenleving, wordt ingezet op het pakken van kansen als het gaat om het aantrekken van inwoners van buiten de regio. En wordt ingezet op diverse wijken en dorpen om de leefbaarheid hier te borgen, samen met onze partners, zoals de woningcorporaties.

#### 2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Een belangrijke opgave is het beschikbaar en betaalbaar houden van de woningvoorraad. In tijden van een krappe woningmarkt staan beide onder druk. Naast de regulier woningzoekenden en nieuwe doelgroepen die we aan Venlo willen binden, is er aandacht voor doelgroepen voor wie het minder vanzelfsprekend is een plek te vinden op de Venlose woningmarkt.

#### 3. Wonen en zorg

In de Woonvisie wordt de koers uitgezet als het gaat om wonen en zorg. Hierbij is oog voor de verschillende doelgroepen en de opgave voor de komende jaren een passend woningaanbod aan te (blijven) bieden.

De woonopgave is niet alleen een doel op zich, maar vormt ook een middel om andere ruimtelijke, maatschappelijk en economische doelen te bereiken. De locatiekeuze kan bijvoorbeeld een positief effect generen op de economische vitaliteit van een buurt of wijk, het mobiliteitsgedrag van bewoners beïnvloeden en/of de energietransitie versnellen. De ruimtelijke strategie, bijlage IV van de Woonvisie, gaat in op deze waar-vraag. Hierin worden drie rollen die woningbouw kan vervullen in de



## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

brede ruimtelijke processen onderscheiden.

1. Woningbouw als versterker van stad en dorp  
Het toevoegen van nieuwe woningen kan een belangrijke rol vervullen in het versterken of verbeteren van het bestaand stedelijk gebied in stad en dorp.
2. Woningbouw als versneller van stedelijke en economische dynamiek  
Het toevoegen van nieuwe woningen kan een belangrijke rol vervullen om gewenste stedelijke en/of economische processen en ontwikkelingen te versnellen. De herontwikkeling van locaties of gebouwen voor wonen leidt over het algemeen tot opbrengsten die de kosten ruimschoots overtreffen.
3. Woningbouw als drager van brede maatschappelijke opgaven.  
Het toevoegen van nieuwe woningen kan een onmisbare (financiële) drager vormen voor een breed palet aan maatschappelijke opgaven in het stedelijk en dorpsgebied. Denk hierbij aan leegstand en -komend religieus erfgoed, zoals kerken en kloosters, en de verder oplopende structurele leegstand van winkels.

### 3.4.3.1 Toetsing initiatief aan Woonvisie 2021-2026

Het woonprogramma omvat maximaal 690 reguliere woningen (grondgebonden en appartementen) en maximaal 180 studentenwoningen. Van het reguliere woonprogramma inclusief studentenwoningen wordt minimaal 30% sociale huur, 25% middensegment huur en -koop en 45% vrije koop/huur. Voorts bestaat het woonprogramma uit maximaal 5.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte ten behoeve van een bijzonder woonconcept (wonen met zorg voor nader te bepalen doelgroepen). Bij de uitwerking van het programma wordt de samenwerking gezocht met woningbouwcorporatie(s) en zorgpartij(en).

Uit de Woonvisie en het woningbehoefteonderzoek blijkt dat deze woonvormen aansluiten bij de kwalitatieve woningbehoefte van de inwoners. Tevens worden er binnen de ontwikkeling reguliere en sociale woningen gerealiseerd. Hiermee speelt de ontwikkeling in op de behoefte van de gehele samenleving en worden er woningen in verschillende segmenten gerealiseerd waarmee wordt voldaan aan het hoofdthema 'beschikbaar en betaalbaarheid'.

Uit de Woonvisie 2021-2026 blijkt dat het inkrimpen van de woningmarkt dat afgelopen jaren is gehanteerd in Noord-Limburg verleden tijd is en dat er momenteel juist een tekort is aan woningen. De huidige planvoorraad is niet voldoende. Vooral voor de doelgroepen starters, ouderen en alleenstaanden dienen er woningen te worden gerealiseerd. Onderhavig plan voorziet in deze toevoeging. De ontwikkeling van het Veilingterrein is niet gekenmerkt binnen de bestaande ontwikkelprojecten en daarmee valt het dus onder de extra benodigde planvoorraad. Deze benodigde planvoorraad wordt vooral gezocht in en rond de kern van Venlo. Onderhavig plangebied ligt ten zuiden van de kern op loop en fietsafstand. Hiermee wordt aangetoond dat de ontwikkeling invulling geeft aan alle drie de hoofdthema's zoals genoemd in de Woonvisie.

In de Woonvisie 2021-2026 zijn in bijlage II opgave per stadsdeel geformuleerd. Het Veilingterrein ligt in het stadsdeel 'Venlo overig'. Hiervoor geldt de opgave om nieuwe woningbouwlocaties te realiseren binnen de contouren waarbij aandacht dient te zijn voor kwetsbare wijken en de eenzijdige woningvoorraad. Met de herontwikkeling van het Veilingterrein wordt voorzien in deze nieuwe woningvoorraad waarbij het woonprogramma bestaat uit een diverse type woningen voor verschillende doelgroepen. Hiermee wordt ook de eenzijdige woningvoorraad tegengegaan.

Met de herontwikkeling van het Veilingterrein en het toevoegen van nieuwe woningen wordt binnen de contouren van bestaand stedelijk gebied middels effectief ruimtegebruik voorzien in een nieuw gemengd stadsdeel en kennisdistrict dat excelleert in positieve gezondheid. Dit vormt een aanvulling op het centrum van Venlo. Het anders en beter benutten van het bestaand stedelijk gebied heeft vergelijkbare effecten voor zorgvuldig ruimtegebruik, draagvlak voorzieningen, beter benutten van infrastructuur en slechten van barrières. Daarnaast heeft transformatie en herstructurering een positief effect op de woon- en leefkwaliteit van aangrenzende woongebieden, een impuls voor de ruimtelijke uitstraling van een buurt wijk of kern én voorkomt(verder) verval, verloedering en vandalisme. Hiermee geeft het Veilingterrein invulling aan meerdere directe en indirecte neven-doelen zoals benoemd in de ruimtelijke strategie uit de woonvisie. Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de Woonvisie 2021-2026.

### 3.4.4 Economische Visie Venlo 2030

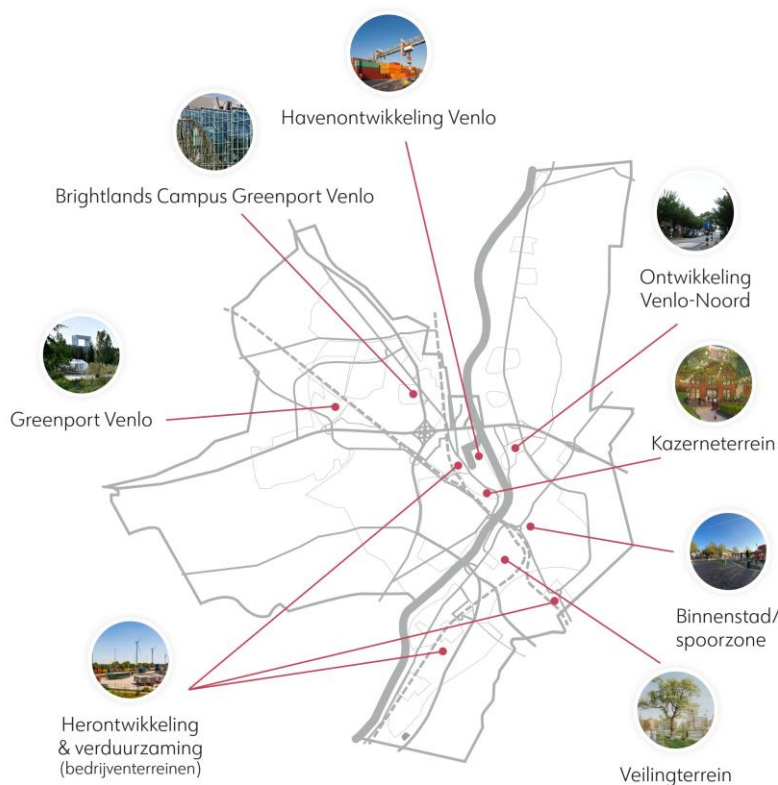
In 2021 heeft de gemeenteraad de Strategische Visie Venlo 2040 vastgesteld als de strategische lange termijnvisie van en voor de gemeente Venlo. Het schetst een beeld van waar de gemeente in 2040 wil staan. Deze inhoud van deze visie is in paragraaf 3.4.1 omschreven en het voorliggende bestemmingsplan is daaraan getoetst.

De ambities en doelstellingen in de strategische visie zijn onder andere uitgewerkt in een economische visie voor 2030. In deze economische visie is gekozen voor een nieuwe economische koers die gericht is op het vergroten van de brede welvaart van Venlo, oftewel een hogere kwaliteit van leven. Niet alleen hier en nu, maar ook voor latere generaties hier en elders in de wereld. Er wordt ingezet op een betere balans tussen enerzijds economische groei en anderzijds sociale inclusiviteit (meer mensen moeten ervan profiteren) én op duurzame ruimtelijke inrichting van belangrijke deelgebieden in de gemeente. Dit betekent een ontwikkeling van de regionale economie om zich meer te richten op haar omgeving en op het welzijn van inwoners en gemeenschappen, om zo een kwalitatieve sprong voorwaarts te maken.

De ambitie is het realiseren van een optimale en duurzame economische ontwikkeling – samen met strategische partners - als basis voor de brede welvaart. Venlo is in 2030 een inclusieve en circulaire stad waar het prettig werken, wonen, verblijven, recreëren en leren/studeren is. Dit is zichtbaar in de vijf speerpuntsectoren en in belangrijke gebiedsontwikkelingen in de stad.

- Doorvertaling van keuzes naar sectoren: We zetten de komende jaren volop in op vijf belangrijke sectoren, namelijk: Agrofood, Maakindustrie, Logistiek, Vrijtijdseconomie en Zorg (symboliseren). In de Economische Visie is een beeld geschetst van hoe de verandering ‘van volume naar waarde’ binnen, maar vooral ook tussen deze sectoren uit ziet. En welke de rol de gemeente daarbij kan vervullen.
- Doorvertaling van keuzes naar gebieden: In ruimtelijke zin is een aantal grotere oftewel majeure gebiedsontwikkelingsprojecten benoemd. Dit zijn locaties die van strategisch belang zijn voor de economie van Venlo en waarin de richtinggevende keuzes zichtbaar worden. Hiermee krijgt de Economische Visie ook een doorvertaling in de Omgevingsvisie.

De majeure gebiedsontwikkelingsprojecten zijn weergegeven in de volgende afbeelding.



Afbeelding 3.8: Economische Visie Projecten





## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

### 3.4.4.1 Toetsing initiatief aan Economische Visie Venlo 2030

De herontwikkeling van het Veilingterrein is als één van de majeure gebiedsontwikkelingen benoemd in de economische visie en daarmee erkend als ontwikkeling die van strategisch belang is voor de economie van Venlo. Het Veilingterrein wordt expliciet benoemd als nieuw gemengd stadsdeel en kennisdistrict met gezondheid als leidmotief. Benoemd is dat het ontwikkeld zal worden als de locatie voor vernieuwing, experiment en proeftuin van positieve gezondheid in de praktijk. De volgende accenten voor een bredere waardeontwikkeling zijn benoemd:

- Huisvesting voor meerdere segmenten, waaronder studentenhuisvesting.
- Focus op relatie zorg en aanwezige technische en logistieke opleidingen in het gebied.
- Daarnaast ook aangaan van cross-overs en verbindingen met Brightlands Campus Greenport Venlo en maakindustrie.

In de volgende tabel uit de Economische Visie Venlo 2030 is aangegeven hoe de samenhang is met de richtinggevendende keuzes.

A	Versterken van Venlo kennisstad
A2	Versterken onderwijs- en kennisinstellingen
A3	Langjarige publiek/private samenwerking in speerpuntsectoren
A4	Uitbouw clusternetwerken voor innovatie en vernieuwing
A5	Fysieke verbindingen tussen hotspots kennisstad Venlo
A6	Venlo als levendige studentenstad
B	Beperkt nieuwe ruimte toestaan, bestaande ruimte beter benutten
B1	Versterken binnenstad
D	Positionering als veelzijdig centrum van de (Eu)regio
D1	Verbreding en kwaliteitsslag vrijetijdseconomie
D2	Profilering van Venlo als 'place to be'
D4	Verbreding knooppuntenfunctie (hubs)

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Economische Visie Venlo 2030.

### 3.4.5 Agenda Groen & Water

September 2020 is de Agenda Groen & Water vastgesteld. De Agenda bevat de gemeentelijke visie op groen en water. In de Agenda Groen & Water zijn de volgende thema's uitgewerkt:

- Multifunctionaliteit: Met de Agenda Groen & Water verbreedt Venlo de traditionele koers van het groen- en waterbeleid en richt zich meer op functionaliteit: leefbaarheid (sociale functie / ontmoeting / participatie), leefomgeving, gezondheid, klimaat, milieu, natuur, verkeer, recreatie, identiteit, etc. Groen en water dragen immers bij aan heel veel verschillende doelen. Op basis van die multifunctionaliteit van groen en water is een groenblauwe basisstructuur vastgelegd. Binnen deze basisstructuur nemen we onze verantwoordelijkheid (belang en regie gemeente) en daarbuiten kunnen we loslaten en kan onze rol verschuiven naar adviseren, verleiden en/of inspireren. De groenblauwe basisstructuur is een streefbeeld.
- Stad van de toekomst: Groen en water is noodzakelijk voor een aantrekkelijke duurzame en klimaatbestendige stad. Door slimme functiecombinaties wordt de oppervlakte groen en water veelzijdig gebruikt en worden vele Venlose doelen gediend.
- Kracht van Groen & Gezond in de wijk: Een gezonde omgeving is aantrekkelijk, prettig om in te verblijven, nodigt uit tot gezond gedrag, biedt ruimte voor ontmoeting en heeft zo min mogelijk negatieve invloed op de gezondheid. We verleiden onze inwoners tot een gezondere leefstijl met behulp van groen en water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen krijgt de zorg voor een gezonde leefomgeving vaker prioriteit.
- ReCreatief Venlo: Unieke groen- en natuurgebieden, stedelijk groen, een prachtig landschap en natuurlijk de Maas. Al dat groen en water wordt recreatief gebruikt: van wandelen en fietsen, tot de hond uitlaten en ontmoeten. Het doel is om het groen en water aantrekkelijker te maken voor recreatief gebruik, voor zowel onze inwoners als onze bezoekers

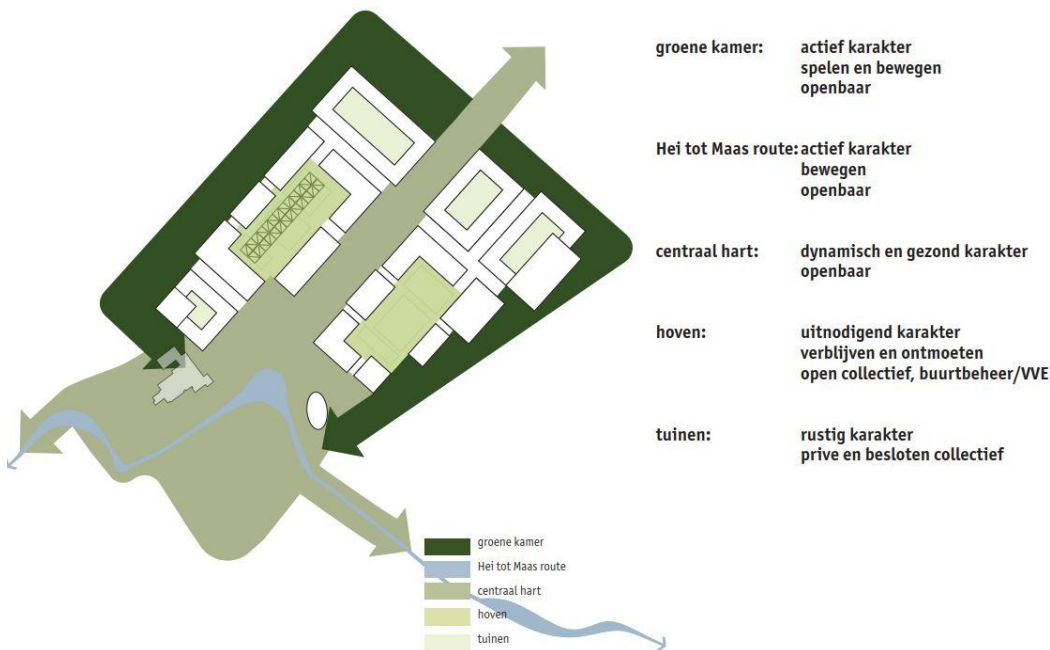
- **Natuurlijk Venlo!**: De biodiversiteit staat onder druk en dat maakt ons kwetsbaar. Allerlei nuttige functies van de natuur, zoals lucht- en waterzuivering, natuurlijke bestuiving, klimaatbeheersing en bedwingen van plagen komen in gevaar. Om het tij te keren, zullen we anders met ons groen en water moeten omgaan. Om biodiversiteit in Venlo te verhogen zijn we als gemeente vooral zelf aan zet door anders met onze openbare ruimte en ruimtelijke ontwikkelingen om te gaan.
- Het Venlose landschap vertelt.....het verhaal van de mens en andersom. De aantrekkelijkheid van het landschap is belangrijk voor een prettige leefomgeving, zodat mensen zich verbonden voelen. We willen de eigenheid van Venlo met onze Maas-identiteit behouden en versterken.

### 3.4.5.1 Toetsing initiatief aan Agenda Groen & Water

Positieve gezondheid is voor het stedenbouwkundig plan een belangrijk leidmotief. Dat reikt ver door in de stedenbouwkundige principes waarbij alle bouwstenen voor een groene gezonde leefomgeving gelden voor het Veilingterrein. De buitenruimte wordt groen en dat is veel; slechts circa 30% van het terrein wordt bebouwd. Dit levert een typologie van de bebouwing en de buitenruimte op die past bij het innovatiemilieu. De grote groene ruimtes passen bij het groene landschappelijke Middengebied en bij de gezonde inrichting die uitdaagt tot bewegen. Bij de uitwerking van de plannen vormen klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit kernwaarden. Daarbij kan gedacht worden aan groene gevels, erfafscheidingen, daken en (binnen)tuinen. Gezond bewegen is het uitgangspunt volgens het STOMP-principe.

In de volgende afbeelding is het karakter van de buitenruimte weergegeven.

### Karakter buitenruimte



Afbeelding 3.9: Karakter buitenruimte

De randen van het Veilingterrein overlappen met de groenblauwe basisstructuur. Op basis van de ambities van het Veilingterrein kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van het Veilingterrein een bijdrage gaat leveren aan de in de Agenda Groen & Water opgenomen ambities. Niet alleen op het niveau van het plangebied, maar ook als vliegwiel voor het nog verder te ontwikkelen Middengebied en de Maas tot Hei-route. De wijze waarop ingespeeld wordt op klimaatadaptatie is nader uitgewerkt in paragraaf 4.5.

## Maatlat 'Groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving'

De snelle achteruitgang van de biodiversiteit brengt het ecologisch systeem in gevaar. Daarnaast neemt door klimaatverandering de kans op hittestress en hevige neerslag toe. De gemeente wil iedere ontwikkeling aangrijpen om de klimaatrobuustheid en biodiversiteit in de stad te verbeteren. Daarom moet ieder nieuwbouwplan voorzien in klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen. Dit gebeurt middels toetsing aan de 'Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving'. Het doel van de maatlat is zorgen voor een groene, klimaatadaptieve gebouwde omgeving in elk project. De maatlat geeft landelijke definities van wat groen en klimaatadaptief bouwen is.



Afbeelding 3.10: Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving

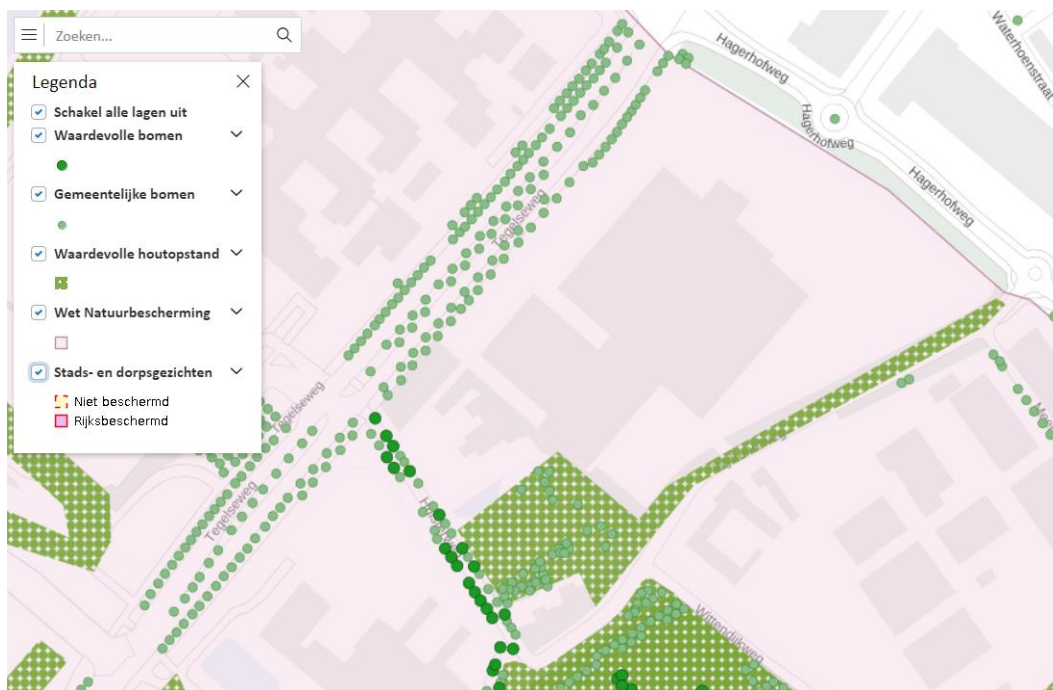
Hierbij is getoetst aan de volgende onderwerpen:

- **Biodiversiteit en natuurinclusiviteit**  
Groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit dienen te worden versterkt op alle schaalniveaus. Met de herontwikkeling van het Veilingterrein wordt ca. 70% ingericht als groene leefomgeving. Klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit zijn kernwaardes.
- **Droogte**  
Langdurige droogte mag niet leiden tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale of kwetsbare functies. Voor de afhandeling van het regenwater wordt de volgende volgorde gehanteerd: benutten en besparen, vasthouden en infiltreren, bergen en afvoeren. Hierdoor wordt droogte zo veel mogelijk tegengegaan.
- **Bodemdaling**  
Bodemdaling van gebouwd gebied en de gevolgen ervan blijven beheersbaar en betaalbaar. In het gebied rondom het Veilingterrein is geen sprake van bodemdaling.
- **Hitte**  
Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. De 70% groene leefomgeving op het Veilingterrein zorgt voor schaduwwerking en verkoeling in het gebied. Uitgangspunt voor het Veilingterrein is daarnaast zo veel mogelijk groen, zo min mogelijk verharding.

- Gevolgbepierking overstromingen  
De gebouwde omgeving is via gevolgbepierking voorbereid op overstromingen in buitendijks gebied, vanuit het regionale watersysteem en door dijkdoorbraken. Het plangebied ligt niet buitendijks en er is een extreem kleine kans tot overstroming.
- Wateroverlast  
Hevige neerslag leidt niet tot waterschade aan gebouwen, boven- en ondergrondse infrastructuur en voorzieningen. Kwetsbare en vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar. In het plan worden meerdere maatregelen getroffen om wateroverlast tegen te gaan, deze zijn vermeld in de waterparagraaf.

### Beschermde bomen en houtopstanden

Langs de randen van het plangebied zijn beschermde bomen en houtopstanden aanwezig. In de volgende afbeelding is dit weergegeven. De bestaande bomen worden zo veel mogelijk behouden en ingepast.



Afbeelding 3.11: Beschermde bomen en houtopstanden

### 3.4.6 Integrale Visie Openbare Ruimte

De Integrale Visie Openbare Ruimte (IVOR) is juni 2021 vastgesteld. Met de IVOR wordt een belangrijke stap gezet om meer richting te geven aan de toekomstige inrichting van de openbare ruimte en klimaatadaptieve en natuurinclusieve bebouwing. De volgende hoofdambities zijn vastgelegd in de IVOR:

- Een prettige gezonde leefomgeving voor iedereen: De openbare ruimte nodigt uit tot een gezonde levensstijl en deelname aan het openbare leven.
- Toekomstbestendig als basis: Een openbare ruimte voor nu én de toekomst. Met een multifunctionele en flexibele inrichting van de openbare ruimte kunnen we beter inspelen op trends en ontwikkelingen in de samenleving. Deze kunnen we de ruimte bieden en mede helpen om bepaalde ontwikkelingen te doen slagen.
- Verplaatsing volgens het STOP-principe: Onze infrastructuur leidt tot deelname aan het STOP-principe (dat mensen eerst gaan Stappen (te voet), dan Trappen (fietsen), dan OV (openbaar vervoer) benutten en als laatste pas gebruik maken van Personenwagenvervoer (auto).
- We doen het samen: een openbare ruimte voor iedereen: Er ontstaat bewustwording, gedeelde verantwoordelijkheid en eigenaarschap bij inwoners. Initiatieven in de openbare ruimte vanuit inwoners en bedrijven worden gehoord en ze worden actiever betrokken bij initiatieven vanuit de gemeente.



## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

IVOR vormt het kader bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, sectorale beleidsontwikkelingen, integraal beheer en onderhoud en bewonersinitiatieven die een impact hebben op de openbare ruimte.

### 3.4.6.1 Toetsing initiatief aan Integrale Visie Openbare Ruimte

Zoals in paragraaf 2.2.3 toegelicht is de ambitie voor het Veilingterrein groot. Positieve gezondheid is voor het stedenbouwkundig plan een belangrijk leidmotief. Dat reikt ver door in de stedenbouwkundige principes waarbij alle bouwstenen voor een groene gezonde leefomgeving gelden voor het Veilingterrein. De buitenruimte wordt groen en dat is veel; slechts circa 30% van het terrein wordt bebouwd. Gezond bewegen is het uitgangspunt volgens het STOMP-principe. Dit gaat nog verder dan het STOP-principe, omdat ook MaaS (Mobility as a Service) geïntegreerd is. Het gebied is autoluw. Er kan alleen worden geparkeerd in mobiliteitshubs. Dankzij deze ambitie kan een openbare ruimte worden gecreëerd die aansluit op trends en ontwikkelingen in de samenleving en beschikbaar is voor alle gebruikers van dit gebied. De beoogde plannen sluiten dus goed aan op de ambities uit de Integrale Visie Openbare Ruimte.

### 3.4.7 Afwegingskader woningbouwinitiatieven

Onderhavig plan (nieuw woningbouwinitiatief) dient getoetst te worden ten aanzien van het in januari 2017 vastgestelde afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Hieruit dient te blijken of realisatie van de beoogde ontwikkeling wenselijk wordt geacht. Uit de eerste beoordeling van het "ruimtelijke kader" blijkt dat het planvoornemen als volgt scoort.

- Inbreiding of uitleglocatie: score 2  
Onderhavig plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied in de kern Venlo.
- Hergebruik bestaand vastgoed: score 0  
Onderhavig plangebied bestaat momenteel uit de Veilinghallen. Deze zullen ten behoeve van de ontwikkeling worden gesloopt
- Herontwikkeling woningen, verdunnen over verdichten: score 1  
Onderhavig plangebied heeft betrekking op de verdichting op een wenselijke plek in bestaand stedelijk gebied.
- Herontwikkeling rotte plekken: score 2  
Het besluitgebied was in het verleden in gebruik ten behoeve van de Veilinghallen. In de huidige situatie is het plangebied nog in gebruik voor kleine bedrijvigheid, grotendeels betreft het leegstand.
- Versterken verzorgingsstructuur: score 2  
Onderhavig plan realiseert een nieuw gemengd stadsdeel en kennisdistrict dat excelleert in positieve gezondheid. Daarbij staat de gezonde mens centraal. Het gebied is toekomstbestendig ingericht als een aangename, gezonde en groene leefomgeving die goed is voor mens, klimaat en biodiversiteit



Ten aanzien van het volkshuisvestelijk kader scoort het planvoornemen op de navolgende aspecten:

- **Kwalitatieve woningbehoefte: score 2**  
Onderhavig plan voorziet in de realisatie van woningbouwtypes die bijdragen aan de kwalitatieve woningbehoefte (zie hiertoe de toelichting in paragraaf 3.4.3).
- **Onderscheidend woningtype: score 0**  
Onderhavig plan voorziet in nieuwe woonvormen, deze zijn naar verwachting echter al wel elders in Venlo gerealiseerd. Het betreffen niet de types zoals omschreven in het afwegingskader (grondontsloten woningen, waterwoningen).
- **Bijzondere doelgroepen: score 1**  
Onderhavig plan voorziet in de huisvesting van onder andere zorgdoelgroepen en studenten
- **Flexibel concept: score 1**  
Onderhavig plan voorziet in een woningbouwconcept en een innovatieprogramma dat de komende jaren verder wordt vormgegeven.
- **Tijdelijk concept: score 0**  
Onderhavig plan betreft geen een tijdelijk concept, dat na max 10 jaar geheel uit de markt genomen kan worden.
- **Gevarieerde wijkopbouw: score 2**  
Onderhavig plan realiseert een nieuw gemengd stadsdeel en kennisdistrict dat excelleert in positieve gezondheid en leefstijl. Daarbij staat de gezonde mens centraal. Het gebied is toekomstbestendig ingericht als een aangename, gezonde en groene leefomgeving die goed is voor mens, klimaat en biodiversiteit. De realisatie van de beoogde levensloopbestendige woningen en vrijstaande woningen zorgt voor een gedifferentieerde wijkopbouw.
- **Levensloopbestendige woning: score 0**  
Onderhavig plan voorziet niet in de realisatie van levensloopbestendige woningen.
- **Bijzondere rechtsvorm of samenwerkingsvorm: score 0**  
Ten aanzien van onderhavig plan wordt niet gewerkt in een bijzondere rechtsvorm of samenwerkingsvorm.
- **Duurzaamheid: score 2**  
Ca. 70% van het plangebied wordt ingericht als groene leefomgeving waarbij klimaatadaptatie en natuurinclusief kernwaardes zijn. De ambities van het Veilingterrein worden vormgegeven rondom positieve gezondheid.
- **Klimaatbestendig bouwen: score 2**  
Er worden specifieke maatregelen genomen ten aanzien van de klimaatbestendigheid van de te bouwen woningen. Al het regenwater binnen het plangebied wordt ter plaatse van het terrein opgevangen en geïnfiltreerd. Het plangebied wordt voor ca. 70% ingericht als groene leefomgeving. Groen binnen stedelijk gebied heeft niet alleen voordelen op het gebied van waterberging, maar brengt ook andere voordelen met zich mee. Het zorgt eveneens voor het vergroten van de biodiversiteit en het verminderen van hittestress in bebouwd gebied. Daarnaast kunnen vergroeningsmaatregelen bijdragen aan het verminderen van energiegebruik. Beplanting heeft een verkoelend effect op de omliggende omgeving. Dit zorgt ervoor dat in de zomer minder energie nodig is voor het verkoelen van een woning of gebouw.

#### *3.4.7.1 Toetsing aan het afwegingskader woningbouwinitiatieven*

In totaliteit scoort het planvoornemen 17 punten, waarvan 7 binnen het ruimtelijk kader. Indien een planvoornemen in totaal meer dan 8 punten scoort (waarvan minimaal 4 punten bij ruimtelijk kader) kan op basis van het afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven positief geadviseerd worden.



## Hoofdstuk 4 Milieu-en omgevingsaspecten

De beschouwing van milieu- en omgevingsaspecten in dit hoofdstuk focust zich op het Veilingterrein, aangezien onderhavig bestemmingsplan daarvoor de planologische kaders wijzigt. Voor de overige terreindelen, zoals de ten zuidwesten gesitueerde percelen met de bestemming 'maatschappelijk' en 'groen', is onderhavig bestemmingsplan consoliderend van aard. Er wordt daar geen aanvullende ontwikkelruimte geboden ten opzichte van wat planologisch reeds is toegestaan. Op deze gronden is reeds sprake van een goede ruimtelijke ordening en daar hebben de plannen voor het Veilingterrein verder geen invloed op.

### 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2023 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

#### 4.1.1 Archeologie

Door ADC ArcheoProjecten is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd op de gronden van het Veilingterrein. De resultaten daarvan zijn hieronder samengevat. De gehele rapportage is als Bijlage 4 opgenomen.

Op basis van het bureauonderzoek geldt de volgende verwachting voor het plangebied:

- In het plangebied worden zandige Maasafzettingen verwacht, wellicht in de vorm van een natuurlijke hoogte aan de westzijde van het terrein, waarin archeologische resten vanaf het Laat Paleolithicum voor kunnen komen. Hier kunnen met name resten uit de Romeinse tijd worden verwacht. Deze kunnen mogelijk in verband worden gebracht met een mogelijk villaterrein, dat wellicht ten zuiden, oosten of zelfs binnen het plangebied is gelegen.
- Naast archeologische resten uit de Romeinse tijd kunnen ook laatmiddeleeuwse resten worden verwacht die verband houden met een tweetal omgrachte hoeves, die net ten zuiden en zuidoosten van het plangebied zijn gesitueerd. De hoeves zijn waarschijnlijk al in de 13e eeuw aanwezig, en staan tot in de 20e eeuw op kaarten weergegeven.
- Verder heeft een beek door de oostelijke helft van het plangebied gelopen en is deze bovendien in historische tijd meerder malen gekanaliseerd. Langs en in de natuurlijke beekloop kunnen resten uit de prehistorie aanwezig zijn die verband houden met rituelen, infrastructuur en visserij. Langs eventuele gekanaliseerde gedeelten worden resten gerelateerd aan ontginning, bewoning etc. uit latere perioden verwacht.
- Resten uit de Tweede Wereldoorlog kunnen worden verwacht, aangezien het plangebied in de Duitse Maas-Stellung was gelegen en er op luchtfotografie loopgraven binnen het plangebied zichtbaar zijn.
- Tenslotte wordt rekening gehouden met verstoringen als gevolg van egalisatie ten behoeve van de huidige inrichting van het Veilingterrein.

Teneinde de hierboven beschreven verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Uit het booronderzoek is gebleken dat in een groot gedeelte van het plangebied diverse recente verstoringen hebben plaatsgevonden. Hoewel deze verstoringen sterk variëren in diepte, is nergens waargenomen dat de verstoringen tot in de terrasafzettingen reiken. Daarom kunnen overal in het plangebied onder de verstoringen nog archeologisch kansrijke lagen intact zijn. Het voorkomen van archeologische resten met een datering vanaf het Laat Paleolithicum is aan de hand van het booronderzoek derhalve niet uit te sluiten.

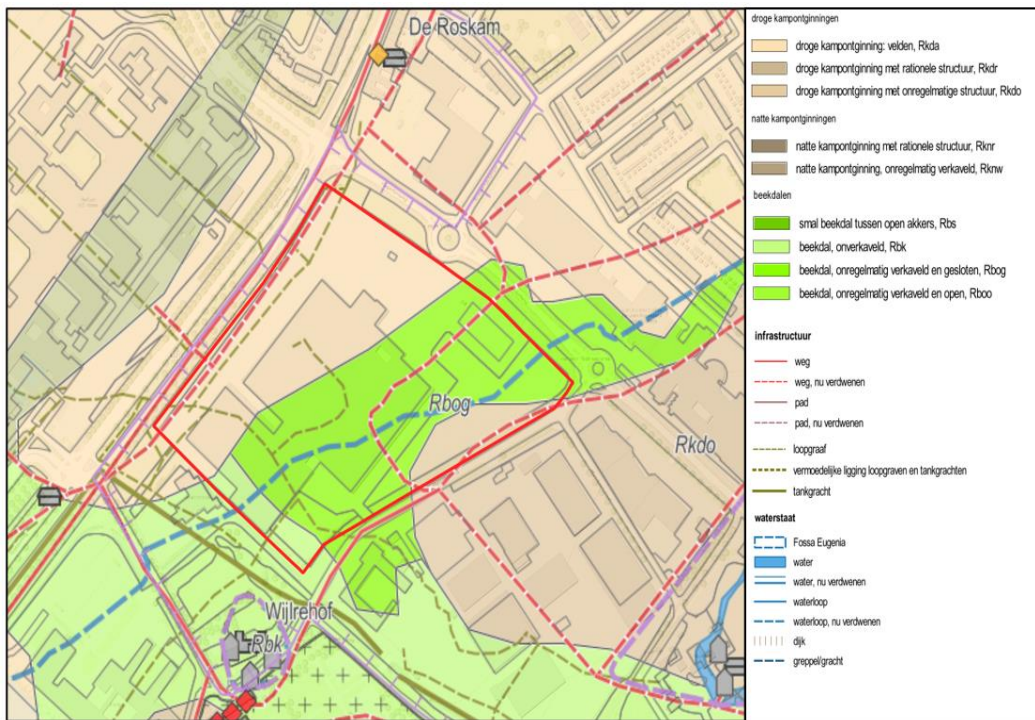
ADC ArcheoProjecten adviseert om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Dit onderzoek moet worden uitgevoerd op basis van een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Dit PvE wordt voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan opgesteld. Om te borgen dat de archeologische waarden voldoende beschermd zijn en vervolgonderzoek wordt uitgevoerd is voor het gehele plangebied een dubbelbestemming opgenomen waarin bepaald is dat een dergelijk onderzoek uitgevoerd dient te worden alvorens bodemingrepen plaatsvinden.

### Conclusie

Binnen het plangebied zijn mogelijk archeologische waarden aanwezig. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is opgenomen omdat het plangebied voor archeologie nog niet vrijgegeven is. Het opnemen van deze dubbelbestemming zorgt ervoor dat alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend wordt, het archeologisch aspect afdoende onderzocht is.

### 4.1.2 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een bestemmingsplan worden beschreven hoe wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarden in het plangebied. De gemeente Venlo heeft in 2015 een Cultuurhistorische inventarisatiekaart laten opstellen door Raap. Op deze kaart zijn de landschapstypen, landschapselementen en bouwkunst en stedenbouw opgenomen. Een uitsnede van het plangebied is weergegeven op de volgende figuur.



Afbeelding 4.1: Cultuurhistorische inventarisatiekaart

Op de cultuurhistorische inventarisatiekaart van de gemeente Venlo zijn enkele elementen binnen het plangebied aangegeven. Het gebied wordt grotendeels aangeduid als droge kamptonginning en een deel van het plangebied betreft beekdal. Dit is de zone rondom een voormalige waterloop die inmiddels verdwenen is. Aan de zuidkant van het plangebied ligt een lijn waar vermoedelijk een loopgraaf heeft gelegen. Dit kan niet met zekerheid worden vastgesteld door het ontbreken van bronnen. Bij het archeologisch onderzoek en onderzoek naar Onontplofte oorlogsresten is dit nader onderzocht.





## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

Daarnaast heeft RAAP in november 2022 in opdracht van de gemeente Venlo een archeologisch en cultuurhistorisch adviesdocument opgesteld voor het plangebied Hagerhofweg 2, het voormalige Veilingterrein in Venlo-Zuid. Het plangebied is gelegen in een gebied met veel archeologische en cultuurhistorische relicten, die al bijna 90 jaar worden onderzocht. Een groot gedeelte van het oorspronkelijke cultuurlandschap rond het plangebied is verdwenen maar er zijn nog restanten die aan de vroegere situatie herinneren. Denk daarbij vooral aan laanstructuren (Hulsterweg en Hagerlei), de restanten van de gracht rond de Hagerhof, monumentale bomen rond de locatie van dezelfde boerderij, een deel van de herbouwde Wylrehof (Hulsterweg 7) en de algemene begraafplaats.

Voor het aspect cultuurhistorie blijkt dat op het Veilingterrein geen historische restanten overgebleven zijn die herinneren aan het natuurlijke en cultuurhistorische landschap van voor de jaren 1960. Het gebied is om die reden een leeg doek, waarin verschillende (vergaande) ingrepen mogelijk zijn om de cultuurgeschiedenis van het gebied zichtbaar te maken. In het rapport worden voorstellen gedaan om cultuurhistorie terug te brengen, die in de planuitwerking verder moeten worden uitgewerkt. Wel blijkt hieruit dat er met onderhavige ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden worden verstoord.

De overgebleven spanten van de oude veilinghallen zijn cultuurhistorisch niet beschermd, maar zijn wel onderdeel van de plannen en verwijzen zo naar de oorspronkelijke functie van het gebied. De spanten van de oude veilinghallen hebben een rauwe en industriële uitstraling die het gebied een eigen karakter kunnen geven. Hiermee vormen ze de basis voor een nieuwe alternatieve bestemming. Te denken valt aan een moestuin, speeltuin, pluktuin, kas, horeca, bierbrouwer etc.

### Conclusie

Op het Veilingterrein zijn geen cultuurhistorische elementen (meer) aanwezig. De cultuurhistorische elementen in het zuidwestelijk deel van het plangebied worden niet aangetast. Het aspect cultuurhistorie is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.2 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Middels onderhavig plan wordt functie gewijzigd. Er is sprake van een wijziging naar een gevoelige functie. Het uitvoeren van een bodemonderzoek in het kader van gewijzigd gebruik is noodzakelijk.

### Toetsing van het onderhavige plan

Ten behoeve van het onderhavige plan is een verkennend bodem- en asbestonderzoek conform NEN5740 en NEN5707 uitgevoerd door Aveco de Bondt. Tevens zijn in dit onderzoek verhardingslagen onderzocht. De resultaten daarvan zijn hieronder samengevat. De gehele rapportage is als Bijlage 5 opgenomen.

#### *Zintuigelijke waarnemingen*

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat het overgrote deel van de onderzoekslocatie verhard is met asfalt en/of beton. Alleen op het zuidelijke deel van de onderzoekslocatie (twee weilanden) en ter plaatse van de groenstroken is sprake van een onverhard deel. De dikte van de aanwezige asfaltverharding varieert van circa 4 tot circa 20 centimeter. Lokaal is sprake van een maximale asfaltdikte van 37 centimeter. Op enkele delen van de onderzoekslocatie is sprake van een verharding bestaande uit betonklinkers. Ter plaatse van een aantal boringen is onder de asfaltverharding (circa 5 centimeter dik) een betonverharding aangetroffen met een dikte van 20 centimeter. Op deze delen is sprake van een verharding met een totale dikte van circa 25 centimeter.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zijn zintuiglijk bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen. Het gaat daarbij om sporen tot zwakke bijmengingen met baksteen en kooldeeltjes. De bodemvreemde bijmengingen worden over het algemeen aangetroffen tot een diepte van 1,0 m-mv, ter plaatse van een enkele boring is sprake van bodemvreemde bijmengingen tot een maximale diepte van 1,8 m-mv.



Ten aanzien van de aanwezigheid van bodemvreemde bijmengingen is de laag direct onder de asfaltverharding afwijkend. In de (bodem)laag direct onder de verharding (tot circa 0,5 m-mv) zijn plaatselijk ook matige en sterke bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. Het gaat daarbij om puin, baksteen en asfalt (mogelijk afgebrokkeld van de bovenliggende asfaltverharding). Een aantal boringen is gestaakt in verband met de aanwezigheid van een harde laag (aard en samenstelling niet bekend). De diepte waarop de boringen zijn gestaakt varieert van 0,2 m-mv tot 1,1 m-mv. Ter plaatse van een aantal boringen is een laag met meer dan 50% bodemvreemd materiaal (puingranulaat) aangetroffen. Omdat deze bijmengingen plaatselijk worden aangetroffen en niet over de gehele locatie wordt niet als funderingslaag beschouwd. Vanwege de mate van bijmengingen wordt deze laag niet als bodem beschouwd.

### *Onderzoeksresultaten grond- en grondwater*

Uit de analyseresultaten blijkt dat in één mengmonster van de bovengrond een sterk verhoogd gehalte kobalt en een matig verhoogd gehalte met koper is aangetroffen. Verder zijn in dit mengmonster licht verhoogde gehalten met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie aangetoond. In de overige geanalyseerde grondmonsters zijn maximaal licht verhoogde gehalten met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie aangetoond.

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen tijdens het veldwerk en de analyseresultaten blijkt geen eenduidig verband tussen de zintuiglijke waarnemingen en de verhoogde gehalten die analytisch zijn aangetoond. Ondanks dat een eenduidig verband tussen de bodemvreemde bijmengingen en de analytisch aangetoonde gehalten ontbreekt komen de matig en sterk verhoogde gehalten alleen voor als sprake is van matige tot sterke bijmengingen met bodemvreemde materialen. Daarom wordt geconcludeerd dat de verhoogde gehalten zijn te relateren aan de bijmengingen met bodemvreemde materialen.

In het grondwater zijn slechts licht verhoogde concentraties met barium aangetroffen. Voor de overige geanalyseerde componenten zijn geen verhoogde concentraties aangetoond.

De aangetoonde gehalten (grond) en concentraties (grondwater) zijn in overeenstemming met de vooraf opgestelde hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is voor zware metalen, PAK en/of minerale olie. Op basis van de aangetroffen gehalten en de relatie met de aanwezige bodemvreemde bijmengingen wordt een nader bodemonderzoek op dit moment niet noodzakelijk geacht. Eventueel kan de omvang van de sterke verontreiniging in een later stadium nader in beeld worden gebracht.

### *Asbest*

Zintuigelijk is tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Uit de analyseresultaten van het bodemonderzoek asbest blijkt dat in de laag met bijmengingen aan puin en baksteen direct onder de aanwezige asfaltverharding asbest aanwezig is. De aangetoonde gehalten zijn echter dermate laag dat deze geen aanleiding geven voor de uitvoering van een nader bodemonderzoek asbest.

### *Verhardingen (funderingsmateriaal)*

In enkele boringen zijn matig tot sterke bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. Tevens zijn enkele boringen gestaakt vanwege een harde laag. Desondanks kan op basis van de resultaten worden geconcludeerd dat onder de aanwezige asfalt-/ betonverharding geen sprake is van een fundering laag.

Uit het asfaltonderzoek, opgenomen als Bijlage 6, blijkt dat de opbouw van het asfalt over de gehele onderzoekslocatie bezien verschilt zowel qua dikte als qua opbouw. De dikte van de geanalyseerde kernen varieert van 13 tot 110 mm. Het asfalt is afhankelijk van de kern opgebouwd uit een slijtlaag, grindasfaltbeton (GAB), dicht asfalt beton (DAB), een penetratie laag, open asfaltbeton (OAB) en/of steenslagasfaltbeton (STAB).

Bij het PAK-marker onderzoek op de asfaltkernen is geconstateerd dat sprake is van fluorescentie bij de slijtlagen en de penetratie lagen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het PAK-gehalte in deze lagen groter is dan 250 mg/kg. Daarmee zijn deze lagen niet geschikt voor hergebruik. Voor de overige asfaltlagen is geen sprake van fluorescentie. Om te bepalen of het asfalt als teevrij kan worden beschouwd en hiermee geschikt is voor warm hergebruik is aanvullend onderzoek nodig.



## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

### *Conclusie in relatie tot planvoornemen*

Middels het uitgevoerde bodemonderzoek is een goed beeld verkregen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie. Vanwege de gesloten verhardingen (asfalt, beton) die aanwezig zijn op het overgrote deel van de locatie en het gebruik van de locatie ten tijde van het onderzoek zijn niet alle delen voldoende (conform de norm) en/of volledig (afperken verontreiniging) onderzocht. Binnen de onderzoekslocatie/ plangebied is daarom sprake van een aantal aandachtspunten ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Ter plaatse van de delen waarop deze aandachtspunten betrekking hebben dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Het gaat om de volgende aandachtspunten:

- Bodemonderzoek naar de gedempte watergangen;
- Aanvullend onderzoeken van de KLG-loods (onderzoek heeft nu een indicatief karakter);
- Aanvullend onderzoeken het VieCuri parkeerterrein (onderzoek heeft nu een indicatief karakter);
- Aanvullend/nader bodemonderzoek ter plaatse van de boringen uit mengmonster MM08.

De huidige situatie (gesloten verhardingen/ intensief gebruik) zorgt (evenals bij het reeds uitgevoerde onderzoek) voor beperkingen in de uitvoering. Met name voor het aanvullend onderzoek bij de boringen uit mengmonster MM08 en de gedempte watergangen zijn de gesloten verhardingen een grote beperking. Het intensieve gebruik ter plaatse van de KLG-loods en het VieCuri parkeerterrein heeft ervoor gezorgd dat het onderzoek op deze delen een indicatief karakter heeft. Vanwege de aanwezige gesloten verhardingen en het intensieve gebruik van de locatie adviseren wij om het aanvullend onderzoek uit te voeren op het moment dat de gesloten verhardingen zijn verwijderd en geen sprake meer is van bedrijfsmatige activiteiten.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

### **Conclusie**

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. De bodemkwaliteit is geschikt (te maken) voor het beoogd gebruik.

## **4.3 Bedrijf en Milieuzonering**

Milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de directe omgeving van zogenoemde milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals wonen) kunnen hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhinder gevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

### **VNG-publicatie 'Bedrijven & milieuzonering'**

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.



Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

### **Toetsing van het onderhavige plan**

Met beoogde ontwikkeling wordt er een gemengd gebied gerealiseerd waarbinnen woningbouw en niet-woonfuncties rondom het thema positieve gezondheid samenkomen. Hierdoor kan het plangebied worden beschouwd als een gemengd gebied, waardoor de richtafstand tussen milieugevoelige functies en milieubelastende activiteiten met één stap verkleind mag worden.

#### *Interne werking*

De interne werking gaat om de vraag of de omgeving de nieuwe functie toelaat: bij de realisatie van een milieuhinder gevoelige functie dient een beschermende bufferzone in acht te worden genomen. Dit betekent dat woningen last kunnen ondervinden van milieubelastende activiteiten in de directe omgeving van het plangebied. Bovendien kunnen de woningen een belemmering vormen voor in de omgeving liggende bedrijvigheid in het kader van hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

Een groot deel van de functies binnen het plangebied zijn gevoelig voor hinder van bedrijven.

Rondom het plangebied zijn de volgende bedrijven en functies relevant:

- Ten noordwesten, aan de overzijde van de Tegelseweg, zijn maatschappelijke functies toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan, met een specifieke functieaanduiding voor gezondheidszorg. Het gaat om het VieCuri Medisch Centrum met diverse aanpalende voorzieningen zoals een huisartsenpost, uitvaartcentrum, etc. Dergelijke functies dienen als milieucategorie 2 te worden beschouwd.
- Ten zuidwesten, nog voor de Hulsterweg, zijn plaatselijk maatschappelijke functies toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan, met specifieke functieaanduidingen voor onderwijs en verenigingsleven. Het gaat om een basisschool en een jeugdvereniging. Dergelijke functies dienen als milieucategorie 2 te worden beschouwd.
- Ten zuidwesten, aan de overzijde van de Hulsterweg, zijn maatschappelijke functies toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan, met een specifieke functieaanduiding voor onderwijs. Het gaat om de Fontys University of Applied Sciences. Dergelijke functies dienen als milieucategorie 2 te worden beschouwd.
- Ten zuiden van het plangebied ligt een begraafplaats. Deze functie dient als milieucategorie 1 te worden beschouwd.
- Ten oosten, aan de overzijde van de Wylrehofweg, ligt een bedrijventerrein met specifieke aanduidingen voor een veiling en vervaardiging van houtemballage. Volgens het bestemmingsplan zijn bedrijfsmatige activiteiten tot en met milieucategorie 3.1 toelaatbaar. Ter plaatse is het bedrijf PKF/POST aanwezig. Dit bedrijf kan worst-case worden beschouwd als een milieucategorie 3.2 bedrijf.
- Ten oosten, aan de overzijde van de Wylrehofweg, is een maatschappelijke bestemming aanwezig voor een kinderdagverblijf. Hier zijn naast een kinderdagverblijf ook andere onderwijs gerelateerde bedrijven aanwezig. Dergelijke functies dienen als milieucategorie 2 te worden beschouwd.
- Ten noorden, aan de overzijde van de Hagerhofweg, zijn gemengde en maatschappelijke functies (onderwijs) toegestaan volgens het bestemmingsplan. De gemengde bestemming laat maximaal milieucategorie 2 bedrijven toe. De maatschappelijke functies dienen als milieucategorie 2 te worden beschouwd.

Uit bovenstaande opsomming blijkt dat rondom het plangebied voornamelijk bedrijven en functies zijn gevestigd met een milieucategorie 2. Voor dergelijke milieubelastende activiteiten geldt dat, uitgaande van gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter aangehouden dient te worden tot milieugevoelige functies. Aan deze afstand wordt nagenoeg overal voldaan. Uitzondering daarop betreft de basisschool ten zuidwesten van het Veilingterrein en het bedrijventerrein ten zuidoosten van het plangebied, waar 3.1 functies zijn toegelaten en een bedrijf (PKF/POST) aanwezig is welke als milieucategorie 3.2 beschouwd kan worden.



## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

- Voor milieucategorie 3.1 bedrijven geldt een richtafstand van 50 meter tot een rustige woonwijk of 30 meter tot een gemengd gebied.
- Voor milieucategorie 3.2 bedrijven geldt een richtafstand van 100 meter tot een rustige woonwijk of 50 meter tot een gemengd gebied.

Uitgaande van gemengd gebied dient rekening te worden gehouden met een richtafstand van 50 meter. Wanneer milieugevoelige functies (denk aan woningen en onderwijsgebouwen, met uitzondering van de praktijklokalen) binnen deze richtafstand komen te staan dan is een goed woon- en leefklimaat niet gegarandeerd en is de bedrijfsvoering van het bedrijf niet gewaarborgd. Buiten de richtafstand mag worden aangenomen dat wel sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de bedrijfsvoering van het bedrijf ongehinderd blijft.

De richtafstand van 50 meter overlapt met een deel van het plangebied. Om te voorkomen dat hier gevoelige functies worden toegevoegd is op de verbeelding een zone opgenomen die overeenkomt met de richtafstand van 50 meter. In de regels is bepaald dat binnen deze zone geen functies toelaatbaar zijn die een beperking kunnen vormen voor de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf. In de regels is een afwijkingsbepaling om af te wijken van deze zone indien (in de toekomst) blijkt dat de zone niet meer relevant is of de hinder beperkter is dan 50 meter.

Ten aanzien van de basisschool wordt nét niet voldaan aan de richtafstand. De afstand van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' tot het bouwvlak is circa 8 meter. De richtafstanden uit de VNG-handreiking zijn indicatief voor een goede ruimtelijke ordening. Dat wil zeggen dat ervan kan worden afgeweken mits zorgvuldig voorbereid en onderbouwd. In deze concrete situatie valt op dat de representatieve geluidsbronnen van de basisschool (speelplein, (fiets)parkeervoorzieningen, etc.) zich aan de andere zijde van het daar aanwezige gebouw bevinden. De afstand tussen beoogde woningbouw en de representatieve geluidsbronnen is dus veel groter waardoor onderlinge hinder niet te verwachten is.

### *Externe werking*

Binnen het plangebied wordt een programma met woningen en een niet-woonprogramma bestaande uit een mix van activiteiten die verband houden met functies gerelateerd aan positieve gezondheid, leren en innoveren, werken en ondernemen, bewegen, ontspanning en verzorging gerealiseerd. Woningen veroorzaken geen milieuhinder voor functies in de omgeving. Met het niet-woonprogramma worden milieubelastende functies gerealiseerd, het gaat daarbij vooral om lichte bedrijvigheid. Gelet op de afwezigheid van gevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied worden er onderling geen belemmeringen verwacht. Bovendien zijn de functies gelet op de beperkte mate van milieuhinder in de praktijk direct naast woningen/andere gevoelige functies toelaatbaar of toelaatbaar wanneer deze bouwkundig afgescheiden zijn.

### *Interne functiemenging*

Binnen het plangebied zal sprake zijn van functiemenging van wonen en niet-wonen functies. Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen wordt gebruik gemaakt van de systematiek voor gemengde gebieden met functiemenging. Bedrijven worden daarin ingedeeld in de volgende categorieën:

- A. Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.
- B. Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan of dat er andere bouwkundige voorzieningen getroffen zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding.
- C. Activiteiten genoemd onder categorie B, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

In het plan komen vooral bedrijven voor die onder categorie A vallen. Deze zijn dus direct naast of onder woningen/andere gevoelige functies inpasbaar. Categorie B bedrijven kunnen mogelijk worden gemaakt middels een binnenplanse vergunningplicht. Deze bedrijven dienen namelijk bouwkundig gescheiden van woningen/andere gevoelige functies te worden gerealiseerd of moeten voorzien worden van bouwkundige voorzieningen waardoor milieubelasting voorkomen wordt op vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding. Bedrijven die onder categorie C vallen zijn niet inbegrepen in de plannen. In de planregels is een lijst opgenomen met toegelaten bedrijfsactiviteiten en onder welke categorie (A of B) zij vallen. Aangezien deze lijst vrij specifiek is, is in de planregels verder een



afwijkingsbevoegdheid opgenomen dat functies die naar aard en omvang gelijk zijn ook toegestaan kunnen worden.

### Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

## 4.4 Externe veiligheid

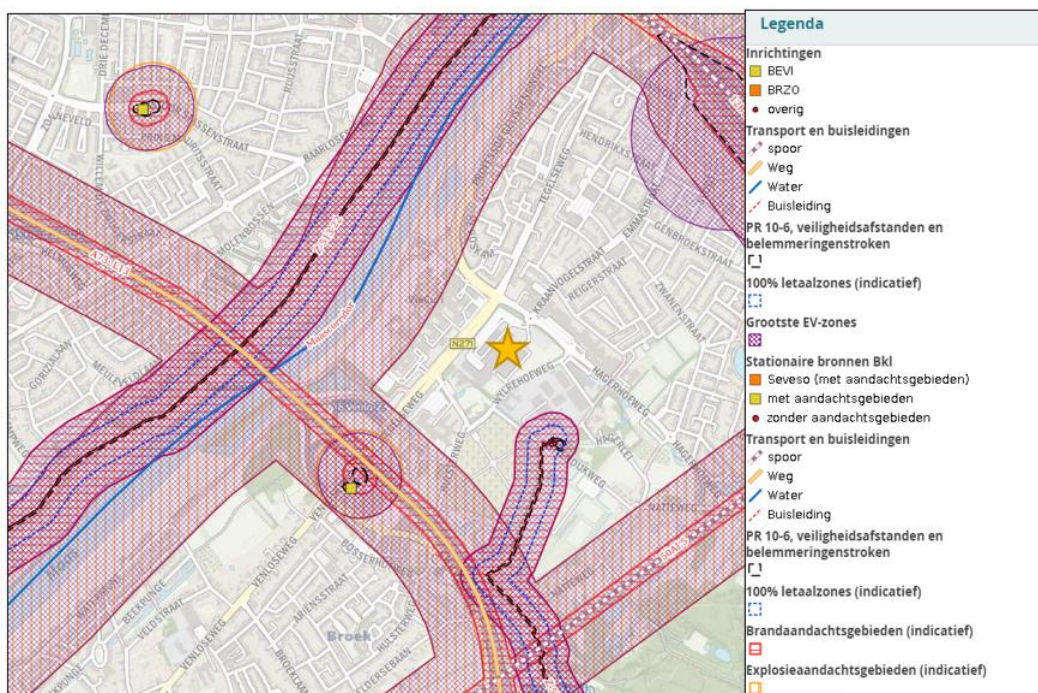
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Kwetsbare objecten, zoals woningen en functies met veel bezoekers, zijn niet toegestaan binnen de 10-6-contour van het PR rond inrichtingen waarin opslag / verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

### Toetsing van het onderhavige plan

Via de landelijke Signaleringskaart is een overzicht verkregen van risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Hieruit blijkt dat rondom het plangebied diverse risicobronnen aanwezig zijn. Deze risicobronnen zijn weergegeven in de volgende figuur.



Afbeelding 4.2: Signaleringskaart



## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

De volgende risicobronnen liggen het dichtst bij het plangebied:

- Transport van gevaarlijke stoffen over de Maas, >350 meter ten noordwesten van het plangebied;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de A73, >350 meter ten zuidwesten van het plangebied;
- Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen, >250 meter ten zuidoosten van het plangebied;
- Transport van gevaarlijke stoffen over spoor, >800 meter ten oosten van het plangebied.

De risicobronnen worden achtereenvolgens in beschouwing genomen.

### *Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Ten zuidoosten van het plangebied is een buisleiding van de Gasunie gelegen. Deze buisleiding is gelegen op een afstand van circa 250 meter. De maximale werkdruk van deze buisleiding bedraagt 40 bar en de uitwendig diameter bedraagt 8,62 inch. De buisleiding heeft daarbij een invloedsgebied van 95 meter. De buisleiding vormt hiermee geen risicovolle bron voor onderhavig plan. Nadere toetsing aan het plaatsgebonden risico en groepsrisico is niet benodigd.

### *Transport van gevaarlijke stoffen over de Maas, de A73 en spoor*

De betreffende transportroutes voor gevaarlijke stoffen betreffen routes die gereguleerd zijn in de Wet basisnet. In de Wet basisnet en de bijbehorende regelgeving wordt voorgeschreven wanneer een berekening van het plaatsgebonden risico dan wel het groepsrisico uitgevoerd moet worden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen op een afstand groter dan 200 meter is geen toetsing aan het plaatsgebonden risico en groepsrisico benodigd. Het plangebied is gelegen op ruim 350 meter van de betreffende transportroutes.

Het plangebied is bovendien ruimschoots gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontour van de betreffende transportroutes. Een eventueel aanwezig plasbrandaandachtsgebied bedraagt hooguit 30 meter en vormt dus ook geen belemmering. Het invloedsgebied van bepaalde stoffen kan groot zijn en bij een ramp alsnog tot effecten leiden binnen het plangebied. Gelet op de afstand tussen de risicobronnen en het plangebied (>350 meter) betreft dit alleen rampen met een zogenaamd toxisch scenario. Het invloedsgebied voor dergelijke situaties is veelal meerdere kilometers. Gelet op de ligging binnen het invloedsgebied is een beperkte verantwoording van het groepsrisico uitgewerkt, conform artikel 8, lid 2, onderdeel b van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit houdt op basis van artikel 7 van het Bevt in dat ingegaan dient te worden op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg, en
- b. de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet.

### *De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval*

Er bestaan in verband met de ligging in het invloedsgebied met name risico's wat betreft ongelukken met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels deze ontwikkeling de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.

### *Mogelijkheden tot zelfredzaamheid*

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Het plangebied wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij 'optimale' weersomstandigheden (bijvoorbeeld Pasquillklasse F1.5: weinig vermenging met schone lucht), die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen.

Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.



Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (waarschuwing- en alarmeringssysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert.

#### *Advies veiligheidsregio*

In het kader van het vooroverleg is de veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen. Uit de reactie kan worden opgemaakt dat de veiligheidsregio kan instemmen met de beoogde plannen. De gegeven adviseren zijn hieronder puntsgewijs overgenomen:

- Externe veiligheid: Voor deze planontwikkeling zou kunnen worden volstaan met de standaardadvisering “externe veiligheid bij toxische scenario’s Limburg-Noord”. Mocht uit de beoordeling van externe veiligheid door de gemeente verdere punten komen, dan zal een separaat adviesverzoek EV worden gedaan bij de VRLN;
- Bereikbaarheid: Zorg dat de infrastructuur in het plangebied zodanig is dat er voor hulpverleningsvoertuigen een voldoende en tweezijdige bereikbaarheid is van gebouwen en er mogelijkheden zijn voor het opstellen van materieel (conform het gemeentelijk beleid bluswater en bereikbaarheid); Mochten er straten voor doorgang worden afgesloten, zorg dat dit gebeurt door toepassing van bijvoorbeeld uitneembare plaatjes (conform het convenant “vaste en dynamische wegafsluitingen Limburg-Noord”); Ga bij de verdere uitwerking van de infrastructuur in het plangebied in overleg met de VRLN / brandweer Limburg-Noord;
- Bluswatervoorziening: Het plangebied moet worden voorzien van primaire en secundaire bluswatervoorzieningen. Door WML zal een voorstel voor het waterleidingnet inclusief brandkranen worden gedaan. De geprojecteerde brandkranen zullen op verzoek van WML en de gemeente Venlo door brandweer Limburg-Noord worden getoetst aan het gemeentelijk beleid bluswater en bereikbaarheid; Het plangebied zal moeten worden voorzien van secundaire bluswatervoorzieningen. Zorg dat de locaties en de uitvoering van een bluswatervoorziening, bijvoorbeeld een geboorde put of open water, door de initiatiefnemer en de gemeente Venlo worden afgestemd met brandweer Limburg-Noord;
- Brandveilig bouwen en gebruik: Naast de wet- en regelgeving die geldt voor het (brand)veilig bouwen en gebruik voor de diverse functie in het plangebied, vragen we als brandweer Limburg-Noord aandacht voor: De toepassing van alternatieve energievormen (bijvoorbeeld zonnepanelen, EOS); Het (brandveilig) parkeren onder een appartementengebouw of de parkeerhubs; Een (brand)veilige toepassing van laadpunten voor elektrische voertuigen en het stallen van scootmobielen en elektrische fietsen. Vraag hierin advies bij brandweer Limburg-Noord.

#### **Conclusie**

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

## **4.5 Water**

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Op basis van de Waterwet wordt elke zes jaar een Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is het Rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Op 22 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 wordt opgevolgd door het Nationaal Water Programma 2022-2027. Hierin wordt het Nationaal Waterplan en het Beheer- en ontwikkelplan integraal opgepakt, zodat het Rijk zich voor kan bereiden op de komst van de Omgevingswet.

#### Beleid provincie Limburg

Op grond van de verplichting in de Waterwet om een regionaal waterplan op te stellen heeft de provincie Limburg de Omgevingsverordening 2021 opgesteld. In de volgende figuur zijn gebieden met een speciale status weergegeven. Voor het plangebied geldt:

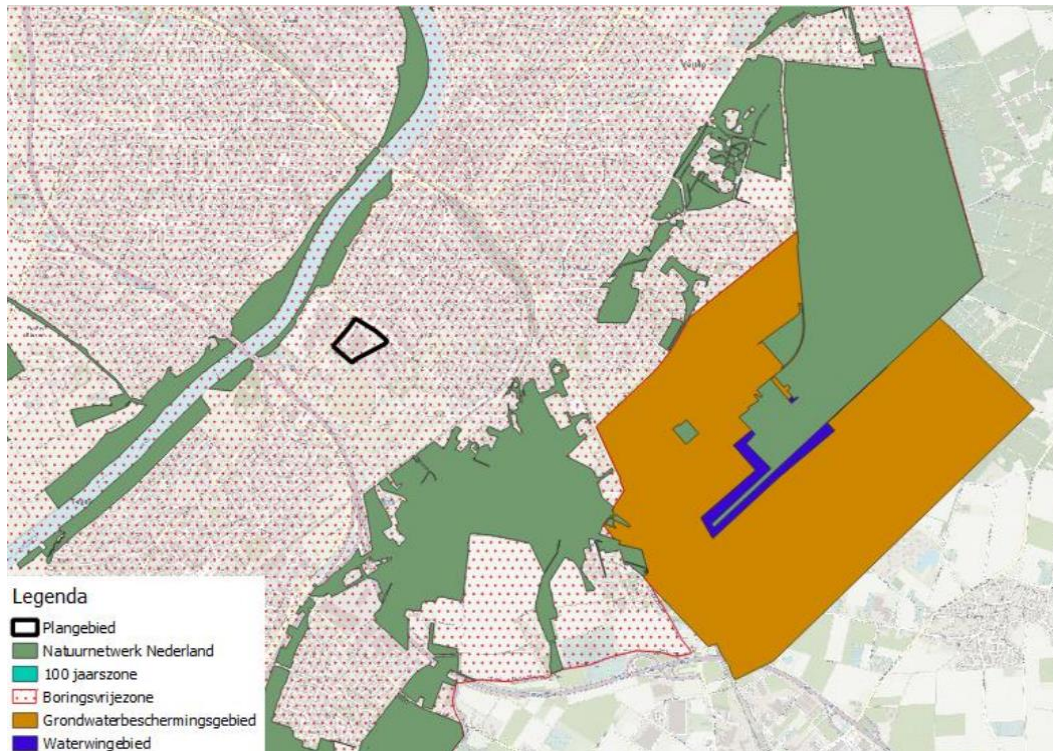
- Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied;
- Het plangebied bevindt zich in een boringsvrije zone, boringen dieper dan 5 meter boven NAP zijn verboden tenzij men een ontheffing heeft;
- Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen EHS;
- Het plangebied heeft geen natuurfunctie;





## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

- Het plangebied ligt nabij KRW wateren;
- Het plangebied is niet gelegen in een 'overstroombaar gebied'.
- De risiconorm wateroverlast is 1/100 jaar. Dit betekent dat eens in de 100 jaar wateroverlast toelaatbaar is.



Afbeelding 4.3: Gebieden met speciale status

### Beleid waterschap Limburg

Het waterbeheer in het plangebied is in handen van waterschap Limburg. Het waterschap heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheerprogramma (2022-2027). Als het gaat over normen en criteria, dan zijn de Keur en de Legger van het waterschap belangrijke uitgangspunten voor de waterhuishouding. In de Keur staan onder andere gebods- en verbodsbepalingen en regels voor functies en activiteiten langs watergangen en waterkeringen.

Het waterschap stelt specifieke uitgangspunten voor de ontwatering. Deze zijn:

- 50 – 60 cm voor bebouwd gebied zonder kruipruimte;
- 100 cm voor bebouwd gebied met kruipruimte;
- Variabel voor natuurterreinen.

Deze grondwaterstanden zijn ten opzichte van maaiveld.

Het waterschap hanteert de volgende toetsingspunten voor de waterparagraaf:

1. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water. Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.
2. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving. Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.
3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand. Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.
4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit. Schoonhouden, scheiden, zuiveren.
5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit. Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen. Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
7. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op Infiltratie- en



bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.

8. Beheer en onderhoud regelen. Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.

Het waterschap geeft aan dat de hierboven genoemde 100 mm niet statisch maar dynamisch geborgen moet worden over het totaal verhard oppervlak om wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen. Dit houdt in dat het aandeel water dat geïnfilteerd wordt van de bergingseis mag worden afgehaald om zo tot de statische berging te komen. Voor het plangebied geldt onderstaande:

- Als richtlijn wordt gerekend met een dynamische waterbergingsbehoefte van 100 mm neerslag over het totaal verhard oppervlak;
- De afvoernorm voor het plangebied is 2 l/s/ha. Dit mag versneld worden afgevoerd. De overige neerslag dient geborgen te worden in het plangebied;
- Halfverharding rekent het waterschap als 50% verhard.

#### Beleid gemeente Venlo

In de planperiode 2007-2011 werden de 'Wet gemeentelijke watertaken' en de Waterwet van kracht. Met deze wetten zijn de gemeentelijke watertaken verbreed en hebben gemeenten de zorgtaak gekregen voor het:

- Inzamelen en verwerken van hemelwater dat redelijkerwijs niet op particulier terrein kan worden verwerkt (Waterwet, artikel 3.5);
- Treffen van doelmatige maatregelen tegen structurele grondwateroverlast en verwerking van ingezameld grondwater (Waterwet, artikel 3.6).
- Doelmatig verzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater (Wet milieubeheer, artikel 10.33);

De beleidsmatige invulling van deze (verbrede) gemeentelijke watertaken wordt vastgelegd in het wettelijke verplichte gemeentelijke rioleringsplan (Wet milieubeheer, artikel 4.22). Bij de gemeente Venlo is dit het "GRP" 2021-2031. Hierin geeft de gemeente de volgende zaken aan:

- Een concreet uitgangspunt bij het herinrichten van gebieden is het verminderen van (bestaande) verharding.
- Conform de Waterwet hoeft de gemeente geen hemelwater te accepteren, tenzij er echt geen andere mogelijkheid is voor degene die er van af wil.
- De perceeleeigenaar draagt de eerste verantwoordelijkheid om overtollig hemelwater te bergen op eigen perceel. De gemeente heeft vervolgens een inspanningsverplichting om, als dit niet mogelijk is, het overtollige hemelwater te ontvangen en af te voeren.
- De perceeleeigenaar is zelf verantwoordelijk voor het voorkomen van overlast of schade ten gevolge van grondwater. Dit houdt in dat de perceeleeigenaar zelf verantwoordelijk is voor de ontwatering van het eigen terrein, evenals voor het beheer en onderhoud van deze voorzieningen.
- Voor het afkoppelen van verhard oppervlak en de gestelde bergingseis hanteert de gemeente de 'beslisboom afkoppeling riool' (zie Bijlage 1);
- Bij rioleringsberekeningen van nieuwe stelsels en nieuwe gebieden wordt gerekend met intensievere neerslagsituaties (uitgangspunt bui van T=100) om rekening te houden met de effecten van klimaatverandering.

Om (grond)wateroverlast te voorkomen zijn richtlijnen opgesteld voor de minimale ontwateringsdiepte per gebiedstype. Deze bedraagt voor:

- woongebieden 0,7 m;
- bedrijventerrein 0,7 m;
- stedelijke groengebieden 0,5 m;
- wegen met asfaltverharding 0,7 m;
- wegen met elementverharding 0,7 m;
- gebieden met elementverharding 0,7 m.

Daarnaast hanteert de gemeente de maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving, welke met betrekking tot wateroverlast de volgende eisen hanteert:

- Geen waterschade bij een bui die 1x per 100 jaar voorkomt;
- Kwetsbare en vitale functies blijven beschikbaar;
- Geen waterschade bij 20 cm waterdiepte op straat;
- Neerslag dient op privaat terrein verwerkt te worden of de daarvoor bestemde extra voorzieningen in het plangebied of binnen de watersysteemgrenzen;
- Ontwikkeling voorkomt afwenteling – geen extra waterschade aan gebouwen en voorzieningen en geen extra afvoer op kwetsbare watersystemen of gebieden buiten de plangrens;



## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

- Afwatering zo veel mogelijk natuurlijk en bovengronds aanbrengen;
- Voorkeursvolgorde aanhouden:
  1. Benutten en besparen;
  2. Vasthouden en infiltreren;
  3. Bergen;
  4. Afvoeren.

Voor het plan geldt, aan de hand van de maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving, dat er geen waterschade mag ontstaan bij een bui die 1x per 100 jaar voorkomt. Ook mag er geen waterschade ontstaan bij een waterdiepte van 20 cm op straat. Hemelwater moet bij voorkeur op eigen terrein worden verwerkt voordat de openbare ruimte hiervoor gebruikt wordt. Hierbij wordt de voorkeursvolgorde benutten/besparen, vasthouden/infiltreren, bergen, afvoeren gehanteerd. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen dienen zo veel mogelijk bovengronds (zichtbaar) geplaatst.

### Samenvatting beleid wateropgaven

Het beleid van het waterschap is het strengst en is voor dit plan maatgevend voor de wateropgave. Dit houdt in dat 100 mm dynamische waterberging over het totaal verhard oppervlak binnen het plangebied moet worden gerealiseerd. De bergingsvoorziening dient na 24 uur weer beschikbaar te zijn. Aanvullend worden infiltratie- en bergingsvoorzieningen bij voorkeur bovengronds uitgevoerd.

### **Toetsing van het onderhavige plan**

Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets, zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), die de algemene behartiging van de waterbelangen betreft. De waterparagraaf beschrijft op bestemmingsplanniveau zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage is als Bijlage 7 opgenomen.

De beoogde ontwikkeling omvat meerdere ruimtelijke aanpassingen in het plangebied, waaronder het realiseren van woningen en bestratingen. Het gebied wordt voor 43% onverhard en als groene leefomgeving ingericht. De totale verharding zal in het plan afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Om te voldoen aan de eisen van de gemeente en het waterschap zijn bepaalde maatregelen benodigd. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste conclusies en aandachtspunten:

- Voor het totale nieuwe verharde oppervlak dient een waterbergingsvoorziening t.b.v. een vertraagde afvoer richting het oppervlaktewater te worden gerealiseerd. De beleidsuitgangspunten van zijn hiervoor maatgevend met 100 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak. In het huidige ontwerp is uitgegaan van een verhard oppervlak van 39.940 m<sup>2</sup>. De dynamische waterbergingsopgave bedraagt daardoor 3.994 m<sup>3</sup>.
- In het huidige ontwerp zijn verschillende voorzieningen opgenomen voor waterberging, waaronder wadi's. Extra maatregelen zijn benodigd om te voldoen aan de wateropgave. In verband met de eisen voor leegloop en vullingsgraad wordt onderscheid gemaakt in bergingen voor hergebruik en bergingen op basis van de bergingseisen ter voorkoming van regenwateroverlast bij extreme buien. Hierbij geldt de voorkeur naar bovengrondse natuurlijke voorzieningen boven technische maatregelen. Om deze in te vullen kan gedacht worden aan het aanbrengen van extra bovengrondse maatregelen zoals water vasthouden en/of infiltreren op groene daken, groene gevels en infiltratie tuinen. Indien met bovengronds maatregelen niet de volledige berging gehaald wordt kan de restberging met ondergrondse maatregelen zoals infiltratiekratten of waterbergende wegfundering worden aangevuld. Hiervoor wordt een infiltratieonderzoek geadviseerd en dient mogelijk bodemverbetering aangebracht te worden om de infiltratiecapaciteit van de bodem te vergroten ter plaatse van lokaal aanwezige slecht doorlatende lagen.
- Waterbergingsvoorzieningen dienen binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn. Bergingsvoorzieningen voor hergebruik, afhankelijk van vullingsgraad en leeglooptijd kunnen niet volledig meegerekend worden als hemelwaterberging, omdat deze geleidigd worden door gebruik van het water. Het toepassen van bergingsvoorzieningen voor hergebruik betreft maatwerk.
- Regenwater op particulier terrein moet zoveel mogelijk op particulier terrein geborgen en verwerkt worden. Op dit moment zijn de grenzen tussen particuliere en openbare ruimte nog niet vastgelegd. Daardoor kan de uiteindelijke waterbergingsopgave particulier nog niet worden bepaald. Dit zal in het waterhuishoudkundig plan in samenwerking met de gemeente Venlo nader worden uitgewerkt. Voor de particuliere waterbergingsopgave geldt een minimale bergingsopgave van 40-70 mm.
- Bij nadere uitwerking van het exploitatiegebied in het waterhuishoudkundig plan moet ook de eis van geen schade bij een bui T=100 zoals bijvoorbeeld buien van 70 mm per uur getoetst worden.
- Gezien de ligging kort nabij de Maas geeft de provincie aan dat het plan aanvullend op waterveiligheid wordt getoetst.



- De vuilwaterafvoer moet worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel rondom het plangebied. Voor het plan wordt uitgegaan van een vuilwaterafvoer van 101,6 m<sup>3</sup>/uur. De aansluiting op het bestaande riool zal in een volgende fase verder moeten worden onderzocht en bepaald in overleg met de gemeente. Hiervoor moeten de huidige aansluitingen in kaart worden gebracht zodat daarmee rekening gehouden kan worden bij de verdere planuitwerking.
- Voor verschillende onderdelen is een watervergunning nodig. Het gaat hier om:
  1. Het graven (verbreden) van nieuw oppervlaktewater (primaire watergang);
  2. Het afvoeren van hemelwater vanaf nieuw verhard oppervlak op primaire watergangen;
  3. Het aanleggen van waterberging;
  4. Het aansluiten op de riolering.
  5. Mogelijk is bemaling nodig bij de aanleg van riolering afhankelijk van regenval en waterstanden.

Bij het indienen van de omgevingsvergunning levert de initiatiefnemer een technisch uitgewerkt ontwerp en de ontwerp-tekening(en)/waterhuishoudkundig plan aan, waaruit is op te maken hoe de ontwikkeling haar totale bergings- en verdragingsopgave definitief invult en hoe wordt voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van waterhuishouding. Ook wijze waarop het water vanaf de verharde oppervlakken in de waterberging terecht komt en hoe deze in verband met de afvoer in verbinding komt te staan met het omringende watersysteem staat hierin weergegeven. Dit dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan waterschap Limburg en de gemeente Venlo. In overleg zijn alternatieve oplossingen vanuit marktpartijen bespreekbaar voor de waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er hoogwater optreden. Bij schade als gevolg van hoogwater kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. De initiatiefnemer bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid. Op 18 juni 2020 is door de minister het voornemen uitgesproken om de status als rivierbed voor gebieden achter de te versterken primaire keringen te laten vervallen. Op moment dat de primaire kering op hoogte is zal de status van rivierbed ter plekke komen te vervallen evenals de uitzondering op tegemoetkoming schade bij overstroming.

## **4.6 Verkeer en Parkeren**

### **4.6.1 Mobiliteitsambities**

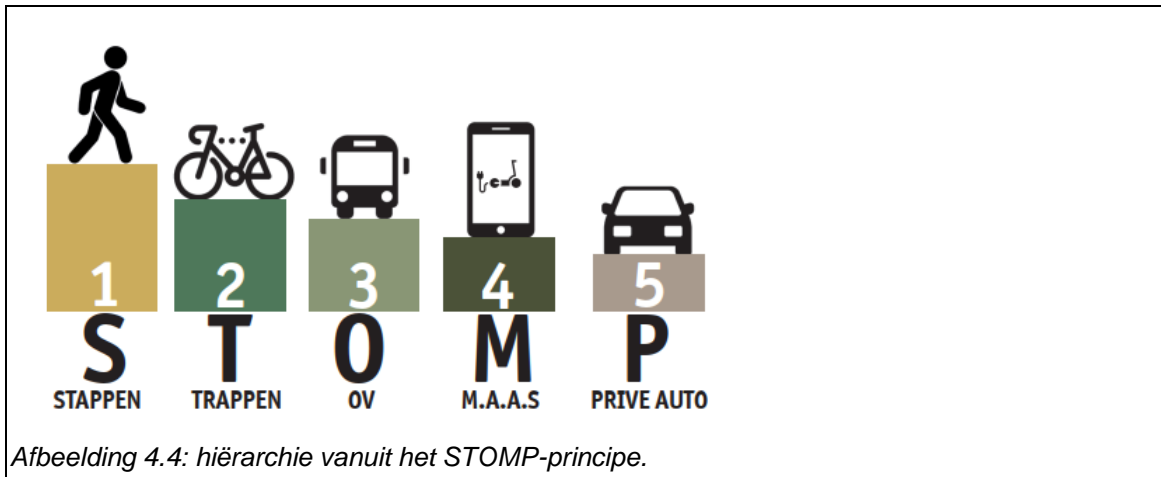
De ontwikkeling op het Veilingterrein richt zich op een gezonde en duurzame levensstijl. Een onderdeel hiervan is de toepassing en het gebruik van gezonde, duurzame en toekomstgerichte mobiliteitsoplossingen. Hierbij ligt in de wijk de nadruk op langzaam verkeer.

#### **Gezonde buitenruimte**

Een belangrijk onderdeel van de plannen op het Veilingterrein is het creëren van een gezonde buitenruimte die uitnodigt tot het gebruik van actieve modaliteiten als fietsen en lopen. Dit is verankerd binnen het stedenbouwkundig plan door het autovrij maken van de centrale as in de wijk. In dit gebied ligt de nadruk op groen en bewegen. Deze centrale as voor langzaam verkeer sluit aan de noordoostzijden en de zuidwestzijde van de wijk aan op bestaande structuren naar de binnenstad en het buitengebied.

#### **STOMP-principe**

Bij de transformatie van het Veilingterrein, de omgeving en de inrichting van de openbare ruimte wordt een hiërarchie aangebracht in de wijze van verplaatsing. In volgorde wordt prioriteit gegeven aan lopen, fietsen, openbaar vervoer, deelmobiliteit en tenslotte auto's, volgens het STOMP-principe. Die hiërarchie komt tot uitdrukking in de groene en gezonde inrichting van het gebied. Daar wordt een nieuwe ruimtelijke kwaliteit nagestreefd die gericht is op voetgangers en fietsers. De verblijfskwaliteit is daarbij leidend, waarbij voetgangers en fietsers volop de ruimte krijgen. Het gebied krijgt daardoor zoveel mogelijk een autovrij en groen milieu.



#### 4.6.2 Verkeer

Door Aveco de Bondt is in samenwerking met Royal HaskoningDHV een mobiliteitsstudie uitgevoerd waarin een onderbouwde inschatting is gemaakt van de verkeersgeneratie van het beoogde plan en de effecten daarvan op het omliggend wegennet. Deze rapportage is opgenomen in Bijlage 8.

De verwachte verkeersgeneratie vanuit de ontwikkeling van het Veilingterrein bedraagt, uitgaande van de maximaal te verwachten verkeersgeneratie zonder het toepassen van STOMP-reducties, 10.367 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal.

Uit het onderzoek blijkt dat de verkeersgeneratie gereduceerd kan worden omdat bepaalde principes (reductiefactoren) worden toegepast. Deze worden kort toegelicht. In de rapportage is een uitgebreidere toelichting opgenomen inclusief voorbeelden uit de praktijk.

- In het plangebied wordt gewerkt met een zo laag mogelijke autoparkeernormen. Dit betekent dat per huishouden of per bedrijf zo min mogelijk parkeerplaatsen beschikbaar zijn.
- In het gebied staat actieve mobiliteit centraal. Dit heeft ook impact op het autogebruik en -parkeren. Naast het opnemen van de parkeervoorzieningen in de randen van de ontwikkeling plus het aanbieden van deelmobiliteit is dit een extra stimulans om op de fiets te stappen, te lopen, per openbaar vervoer te reizen of een deelauto te gebruiken.
- Verscheidene functies binnen het 'niet-wonen' programma worden voornamelijk gebruikt door bewoners van het Veilingterrein.
- Naast bewoners van het Veilingterrein zullen ook, dan wel in mindere mate, bezoekers gelijktijdig gebruik maken van meerdere functies waardoor er een reductie op de verkeersgeneratie kan worden gehanteerd. De CROW-norm gaat echter uit van individuele verplaatsingen en geen samengesteld verplaatsingen.
- De inzet voor het gebied, gedefinieerd in het Ambitiedocument Veilingterrein Venlo, voor wat betreft mobiliteit is als volgt in volgorde van belangrijkheid: lopen, fietsen, openbaar vervoer, deelmobiliteit en tenslotte auto's. Dit is gebaseerd op het STOMP-principe: Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, MaaS, Privéauto. Voor de verkeersgeneratie geldt een reductie als gevolg van deze actieve mobiliteit plus het aanbieden van deelmobiliteit in het gebied.

Met dit pakket aan reducties kan de verkeersgeneratie worden teruggebracht naar 3.880 tot 8.709 motorvoertuigen per werkdagemaal. Deze bandbreedte hangt samen met het woningbouwprogramma en de hoogte van de STOMP-reductie: de laagste verkeersgeneratie (3.880) hoort bij het scenario met een minimaal aantal te ontwikkelen woningen en meest progressieve percentage reductie (24%), de hoogste waarde (8.709) hoort bij het scenario met een maximaal te ontwikkelen aantal woningen en conservatieve reductie (16%). Het gemiddelde hiervan is 6.272 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Dit wordt beschouwd als een realistischer scenario van de uiteindelijke verkeersgeneratie vanuit het Veilingterrein. Dit scenario betreft circa 60% van de verkeersgeneratie van het worst-case scenario (10.367 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal).



### Macro-simulatie

Om een beeld te krijgen van de verkeersintensiteiten op wegvakniveau zijn macrosimulaties uitgevoerd door Royal HaskoningDHV. De conclusies daarvan worden hierna kort samengevat.

Van al het verkeer van en naar het Veilingterrein heeft 50% een relatie met de noord- of oostkant van de ontwikkeling (Venlo/Blerick). De andere 50% heeft een relatie met de zuidkant van de ontwikkeling (A73/A74/Tegelen). Door Royal HaskoningDHV is onderzocht wat de gevolgen zijn van de ontwikkeling van het Veilingterrein op de intensiteiten van het verkeer op het omliggende wegennet. Het daarbij gebruikte verkeersmodel is gebaseerd op een worst case scenario. Er is geen rekening gehouden met de STOMP-reductie, er is gerekend met het scenario 'Economisch Hoog' en bovendien voor het toekomstjaar 2040 met alle onzekerheden die daarbij horen. De resultaten moeten dan ook niet te letterlijk worden genomen. Wel laten de resultaten zien dat in het toekomstjaar 2040 al in de autonome situatie (dus zonder de ontwikkeling van het Veilingterrein) een aantal knelpunten op het omliggende wegennet ontstaan. Zo wordt het kruispunt Prof. Gelissensingel/Tegelseweg/ Hagerhofweg zwaar belast. Voor meerdere wegen worden de maximaal wenselijke intensiteiten benaderd of zelfs overschreden.

Door de toevoeging van het Veilingterrein wordt de druk op de omliggende wegen (beperkt) groter. Toepassing van het STOMP-principe leidt wel tot een aanzienlijk lagere verkeersgeneratie (3.880 tot 8.709 voertuigen per etmaal) ten opzichte van 10.367 voertuigen per etmaal zonder de STOMP-reductie. Desondanks wordt de maximaal wenselijke intensiteit voor een aantal wegen nog iets verder overschreden. Het risico bestaat dat weggebruikers als gevolg van doorstromingsproblemen op bijvoorbeeld het kruispunt Prof. Gelissensingel/Tegelseweg/ Hagerhofweg andere routes gaan kiezen, via wegen die daarvoor niet bedoeld en geschikt zijn.

### Micro-simulatie en voorwaardelijke verplichting

Geconstateerd is dat het gebruikte verkeersmodel voor de macro-simulatie een grof beeld geeft van intensiteiten in het basisjaar en toekomstjaar 2040. Het geeft echter niet precies aan waar zich doorstromingsknelpunten of leefbaarheidsknelpunten manifesteren. Daarom is geadviseerd een microsimulatie uit te voeren. Een microsimulatiemodel is verfijnder en kan deze knelpunten veel beter en nauwkeuriger in beeld brengen. Ook kunnen de reductiefactoren in het model worden opgenomen, waardoor een veel realistischer verkeersbeeld ontstaat. Het voordeel van zo'n microsimulatiemodel is ook dat maatregelen om knelpunten op te lossen snel te modelleren zijn, zoals bijvoorbeeld het vervangen van een enkelstrooksrotonde door een turborotonde of verkeerslichten.

De micro-simulatie wordt momenteel uitgevoerd. Daarbij wordt het worst-case scenario (10.367 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal) onderzocht én een scenario waarbij de verkeersgeneratie circa 60% is van de verkeersgeneratie van het worst-case scenario. Uit de microsimulatie is tot op heden gebleken dat in ieder geval tot 60% van de worst case verkeersgeneratie (=6.272 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal) zonder grote verkeerskundige aanpassingen verkeerskundig aanvaardbaar is. Gelet hierop is een voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 3.5.8). De voorwaardelijke verplichting verplicht tot het uitvoeren van een jaarlijkse monitoring op een aantal maatgevende kruisingen/rotondes. Omgevingsvergunningen voor het bouwen kunnen uitsluitend worden verleend wanneer de verkeersgeneratie vanuit het Veilingterrein niet meer bedraagt dan 6.272 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal én verkeersmaatregelen zijn getroffen ter verbetering van de verkeersdoorstroming op de rotonde Hagerhofweg-Kraanvogelstraat en de kruising met verkeersregelininstallatie aan de N271 bij de oprit A73 (richting Nijmegen). Ontwikkelingen die leiden tot een grotere verkeersgeneratie vanuit het Veilingterrein zijn pas mogelijk zodra de capaciteit van de kruising Hagerhofweg-Tegelseweg-Professor Gelissensingel, de rotondes Hagerhofweg-Kraanvogelstraat en Hagerhofweg-Wylrehofweg en de Tegelseweg is verruimd door reconstructie.



### 4.6.3 Parkeren

Door Kwirkey is een duurzaam bereikbaar mobiliteitsplan van eisen opgesteld. Hierin is een verdere uitwerking opgenomen van o.a. uitgangspunten, aantallen parkeerplaatsen, alternatieven voor parkeren én mobiliteit, organisatie, financiën en bij de ontwikkeling te betrekken partijen. Deze rapportage is opgenomen in Bijlage 9.

De parkeervraag voor auto's en fietsen die door het volledige programma wordt gegenereerd, ziet er als volgt uit:

Parkeervraag	Aantal parkeerplaatsen	
	Auto	Fiets
Normatief	1.236	4.770
Effectief, met dubbelgebruik en reducties	781	3.416
Effectief, met dubbelgebruik, reducties en deelauto's	745	nvt

- De normatieve parkeervraag die door het volledige programma wordt gegenereerd, bedraagt 1.236 parkeerplaatsen voor auto's.
- Op het drukste moment van de week zijn voor het maximale programma effectief 781 parkeerplaatsen nodig.
- Aan de hand van de uiteindelijke invulling van het niet-wonen programma zal een specificatie van de parkeerbalans opgesteld dienen te worden.
- Voornamelijk is geen mobiliteitsreductie toegepast. We zien wel mogelijkheden om in de eindsituatie 12 deelauto's in te zetten, die een netto reductie van 36 parkeerplaatsen op kunnen leveren. De effectieve parkeervraag sluit dan op 745 parkeerplaatsen.
- Deze parkeervraag wordt in de Hubs aan de rand van het gebied ingevuld. In de optimale situatie worden in het gebied zelf alleen parkeerplaatsen voor speciale doelgroepen (o.a. laden & lossen, verhuizingen en gehandicapten) gerealiseerd.
- In een variant hierop wordt een deel van de parkeervraag in maximaal 3 stallingsgarages in het gebied of met parkeren op maaiveld met daktuin binnen de bouwblokken ingevuld, waardoor een hub minder gerealiseerd hoeft te worden.
- In een tweede variant wordt gebruik gemaakt van de beschikbare capaciteit in de omgeving, waardoor een hub minder gerealiseerd hoeft te worden.
- Overall zijn 3.416 fietsparkeerplaatsen nodig op het drukste moment van de week. Deze worden ingevuld binnen de ontwikkelvelden in een combinatie van (separate) bergingen en een of meer collectieve fietsenbergingen. Tevens wordt er ook ruimte gereserveerd voor speciale en afwijkende maat fietsen.

## 4.7 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen en gezoneerde industrieterreinen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.

In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied.

In situaties waarbij de Wgh niet van toepassing is (bijvoorbeeld rond 30 km wegen of bij bedrijven niet gelegen op Wgh-gezoneerde bedrijventerreinen) zal de bescherming tegen geluid via de invulling van "een goede ruimtelijke ordening" plaatsvinden (Wro/Wabo).

### Wegverkeerslawaaï

Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere weg, met uitzondering van woonerven en 30 km gebieden. Voor alle woningen en geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van die weg liggen, moet de geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaaï berekend worden.

De geluidsimmissie van een verkeersweg is afhankelijk van het aantal rijstroken en ook van de aard van de omgeving. Daarom heeft een geluidszone langs een weg niet één standaardbreedte. In art. 74 Wgh wordt de omvang van de zone voor de verschillende situaties aangegeven.



De waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting, vanwege een weg, mag niet hoger worden vastgesteld dan:

- 58 dB voor andere geluidsgevoelige gebouwen in buitenstedelijk gebied;
- 63 dB voor andere geluidsgevoelige gebouwen in stedelijk gebied;
- 53 dB voor geluidsgevoelige terreinen.

### **Spoorweglawaai**

Bij spoorweglawaai is de breedte van de zone onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit. Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere spoorlijn.

De waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting, vanwege een weg, mag niet hoger worden vastgesteld dan:

- 55 dB voor woningen en geluidsgevoelige terreinen binnen de zone van de spoorweg
- 53 dB voor andere geluidsgevoelige gebouwen binnen de zone van de spoorweg

Het onderhavige plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen van geluidsgevoelige functies binnen de invloedszone van een spoor. Een akoestisch onderzoek is dus niet noodzakelijk. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de uitvoering van het onderhavige plan.

### **Industrielawaai/bedrijfszoner**

Zoner in het kader van industrielawaai Wet geluidhinder (Wgh) is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers, woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn gevestigd. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, te veel oprukken naar de lawaaimakers.

Voor een industrieterrein dient, in een bestemmingsplan, een geluidzone vastgesteld te worden (art. 40 Wgh). Het wijzigen of opheffen van een zone vindt uitsluitend plaats bij het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan (art. 41 Wgh). Op de geluidgrens (de vastgestelde zonegrens) mag de geluidsbelasting ten gevolge van alle bedrijvigheid samen de 50 dB(A) etmaalwaarde niet te boven gaan. Voor nieuwe woningen in de geluidzone, het gebied buiten het industrieterrein en binnen de zonegrens, kunnen hogere geluidsbelastingen (HGW) worden toegestaan tot ten hoogste 55 dB(A).

### **Toetsing van het onderhavige plan**

#### Wegverkeerslawaai

Door Aveco de Bondt is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai ten behoeve van de herontwikkeling van het Veilingterrein in Venlo. Dit rapport is opgenomen in Bijlage 10.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies, zoals woningen en onderwijs. Om het nieuwbouwplan mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging is een akoestisch onderzoek benodigd. Het plan is gelegen in de nabijheid van een aantal wegen, waaronder de rijksweg A73 ten zuidwesten van het plangebied en de Tegelseweg (N271).

De geluidbelastingen zijn ten behoeve van de benodigde hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder, bepaald op de randen van de bouwvlakken uit de verbeelding van het bestemmingsplan, conform het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

De resultaten zijn als volgt:

- De geluidbelasting als gevolg van de rijksweg A73 is ten hoogste 53 dB, na aftrek conform artikel 110g Wgh. Dit is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar er is voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwe geluidgevoelige functies in een buitenstedelijke situatie.
- Als gevolg van de Tegelseweg, Hagerhofweg, Wylrehofweg, Professor Gelissensingel en Kraanvogelstraat is de berekende geluidbelasting respectievelijk ten hoogste 61 dB, 58 dB, 60 dB, 51 dB en 49 dB na aftrek conform artikel 110g Wgh. Als gevolg van deze wegen is er sprake van overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB, maar aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor een stedelijke situatie is voldaan.
- De geluidbelasting als gevolg van de Danoweg en Wittendijkweg is lager dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Er worden geen voorwaarden gesteld aan het plan vanwege de geluidbelastingen vanwege deze wegen.





## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

- De berekende cumulatieve geluidbelasting op de randen van de bouwvlakken is ten hoogste 67 dB.

Afgewogen is dat het treffen van geluidbeperkende bron- en overdrachtsmaatregelen stuit op overwegende bezwaren van financiële, technische, stedenbouwkundige en verkeerskundige aard. Door de positionering van de parkeerhubs aan de zijde van de Wylrehofweg kunnen de achterliggende woningen afgeschermd worden van geluid van deze weg.

Verder is de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van het stedenbouwkundig plan bepaald. Hiervoor is de volgende bouwmassa als uitgangspunt genomen.

Gebleken is dat de hoogste geluidbelastingen optreden ter plaatse van de westelijke en noordelijke eerstelijns bebouwing en dat de hoogbouw in de zuidwestelijke hoek van het plan aan drie zijden geluid belast is. Daarentegen zijn de gebouwen F, G, I en J geluidluw gesitueerd, evenals de binnenzijde van de carré-vormige gebouwen E, H en N en het binnenterrein dat wordt omsloten door de gebouwen B-D, F en G en door de gebouwen I-M.

Op basis van het voorgaande is geconcludeerd dat het plan voor de ontwikkeling van het Veilingterrein uit het oogpunt van geluid voorziet in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Afbeelding 4.5: Bouwblokken

Tevens is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting als gevolg van mogelijke 30 km/uur wegen in het plangebied zelf (hierna: planwegen). Hierbij zijn twee varianten onderzocht. In beide varianten is de geluidbelasting als gevolg van de planwegen lager dan de in de Wet geluidhinder opgenomen maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De geluidbelasting als gevolg van de planwegen is daarom aan te merken als aanvaardbaar. Geadviseerd wordt bij de door de planwegen geluidbelaste woningen, voor de geluidwering van gevels aan te sluiten bij de nieuwbouweis uit het Bouwbesluit en daarbij als uitgangspunt de cumulatieve geluidbelasting te hanteren. Dit advies is overgenomen in de planregels in de vorm van een voorwaardelijke verplichting.

### Industrielawaai

Rondom het plangebied liggen verschillende bedrijven. Op basis van de systematiek van milieuzonering (zie paragraaf 4.3) is beoordeeld dat de afstand tussen deze bedrijven en het plangebied groot genoeg is en nader akoestisch onderzoek achterwege kan blijven. Uitzondering daarop betreft VieCuri Medisch Centrum, daarvan is uit akoestisch onderzoek (Bijlage 11) gebleken dat de geluidsbelasting op de randen van de bouwvlakken in het plangebied de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus overschrijdt. De overschrijding vindt met name plaats in de nachtperiode als gevolg van het geluid van condensoren.

Omdat gebleken is dat het niet mogelijk is de geluidbelasting te reduceren en in het overdrachtsgebied maatregelen te treffen, kunnen de berekende geluidniveaus op de randen van de bouwvlakken worden toegestaan door deze in het maatwerkvoorschrift van het ziekenhuis op te nemen (ambtshalve wijziging). Hiermee wordt bereikt dat het ziekenhuis niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd door de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies in het plan Veilingterrein.



Als voorwaarde voor het toestaan van hogere grenswaarden conform artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit milieubeheer dienen de woningen in het plan Veilingterrein te worden voorzien van voldoende geluidwering van gevels, zodat het binnenniveau (L<sub>Ar,LT</sub>) van ten hoogste 35 dB(A) etmaalwaarde is geborgd. Om dit te bereiken dient de geluidwering van gevels ten hoogste (57 – 35) 22 dB te bedragen. Gelet op de huidige bouwstandaard, gericht op thermische isolatie en duurzaamheid, is dit niveau van geluidwerendheid zonder meer haalbaar.

Een maatwerkvoorschrift hoeft niet gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld te worden, maar het moet bij de vaststelling van het bestemmingsplan voldoende aannemelijk zijn dat het maatwerkvoorschrift vastgesteld kan worden. Oftewel, het dient vast te staan dat bij de geluidgevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het maatwerkvoorschrift de bedrijfsvoering niet beperkt. Derhalve is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee afgedwongen wordt dat in voldoende geluidwering van gevels wordt voorzien.

### Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Wel dienen hogere waarden te worden verleend op de randen van de bouwvlakken. De benodigde hogere grenswaarden zijn in het akoestisch onderzoek gerapporteerd.

## 4.8 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat enerzijds alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren. De positieve effecten (maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren) overtreffen de negatieve effecten (ruimtelijke projecten die de luchtkwaliteit verslechteren). Het doel van het NSL is te voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>).

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Bij ieder ruimtelijke ontwikkeling moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

### Toetsing van het onderhavige plan

Door Arvitae Consulting is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 12. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Ter hoogte van de toetsingspunten draagt de gebiedsontwikkeling Niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub>. Er wordt overal voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Ook de uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m<sup>3</sup> wordt niet vaker dan 18 keer per jaar overschreden.
- Ter hoogte van de toetsingspunten draagt de gebiedsontwikkeling Niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub>. Er wordt overal voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Ook de 24-uurgemiddelde concentratie van 50 µg/m<sup>3</sup> wordt niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden.
- Ter hoogte van de gebiedsontwikkeling wordt overal voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Ook de uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m<sup>3</sup> wordt niet vaker dan 18 keer per jaar



## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

overschreden.

- Ter hoogte van de gebiedsontwikkeling draagt de gebiedsontwikkeling Niet in betekende mate (NIBM) bij aan de jaargemiddelde concentratie PM10. Er wordt overal voldaan aan de grenswaarde van 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Ook de 24-uurgemiddelde concentratie van 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  wordt niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden.
- Er wordt overal voldaan aan de grenswaarde van 25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  voor PM2,5.
- De gebiedsontwikkeling en beoogde activiteiten voldoen aan de eisen zoals gesteld in de Wet milieubeheer.

Uit het onderzoek blijkt, kortom, dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is voor een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Gelet op de afstand tot rijkswegen en provinciale wegen vormt het Besluit gevoelige bestemmingen geen belemmering voor het beoogde plan.

### **Conclusie**

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.



## 4.9 Ecologie

De Wet natuurbescherming vormt het voornaamste beleidsmatige toetsingskader op het gebied van de ecologische soortenbescherming en ecologische gebiedsbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Bij een ruimtelijke ingreep moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor ecologische waarden in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling voldoet aan de op grond van de Wet natuurbescherming gestelde regels.

### 4.9.1 Soortenbescherming

Soortenbescherming is onder de Wet natuurbescherming geregeld op basis van een drietal verschillende beschermingsregimes, namelijk voor vogelrichtlijnsoorten, habitatrichtlijnsoorten en overige soorten. Voor al deze soorten geldt dat het verboden is ze opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, om eventuele eieren opzettelijk te vernielen, om de vaste voortplantings- of rustplaatsen te beschadigen en om beschermde plantensoorten opzettelijk te ontwortelen of te vernielen. Hiervan kan onder andere sprake zijn bij het kappen van bomen, het slopen van gebouwen of het storten en afgraven van gronden.

#### Toetsing van het onderhavige plan

Ten behoeve van het onderhavige plan is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage is als Bijlage 13 opgenomen. Uit de Quickscan Flora en Fauna blijkt het volgende:

- In de gevels van de aanwezige bebouwing zijn ruimtes aanwezig die geschikt zijn als jaarrond beschermde verblijfplaatsen voor huismussen. Daarom dient er aanvullend onderzoek te worden gedaan naar deze soort.
- Binnen het plangebied zijn (potentiële) vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van de steenmarter, die slechts deels is vrijgesteld door de provincie. Indien de werkzaamheden plaatsvinden buiten de periode dat de steenmarter is vrijgesteld (15 augustus t/m februari), is aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van deze soort binnen het plangebied noodzakelijk.
- Er zijn binnen het plangebied locaties aangetroffen die mogelijk geschikt zijn als vaste verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Aanvullend onderzoek naar deze soortgroep is daarom noodzakelijk. Mogelijk wordt er gevoeraged binnen en nabij het plangebied. Indien de geplande werkzaamheden overdag uitgevoerd worden, is een verstrend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten. Indien de plannen bekend zijn omtrent het mogelijk verwijderen van de groenstructuren, dient een ecologisch deskundige te toetsen of dit een potentieel effect heeft op een vleermuizen vliegroue. Hieruit zal blijken of aanvullend onderzoek naar vleermuizen vliegroues noodzakelijk is. Daarnaast dient lichtverstrooiing op de potentiële vliegroues voorkomen te worden. Wanneer dit niet mogelijk blijkt, dient aanvullend onderzoek naar de functie van de lijnvormige elementen voor vleermuizen uitgevoerd te worden.
- Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een voedselrijke sloot, deze sloot is verbonden aan het afwatersysteem van het plangebied. Omdat de alpenwatersalamander niet veeleisend is betreft de waterkwaliteit van het voortplantingswater, kan de aanwezigheid van deze soort niet worden uitgesloten. Mogelijk fungeert het aansluitende groenstruweel op de zuidelijke grens van het plangebied als landhabitat. Derhalve is aanvullend onderzoek naar de alpenwatersalamander noodzakelijk om de aanwezigheid uit te sluiten of aan te tonen.
- Binnen het plangebied is de invasieve exoot de hemelboom aangetroffen, aanvullend onderzoek is noodzakelijk om de locaties van deze soort binnen het plangebied in kaart te brengen.

Naar aanleiding van de Quickscan flora en fauna is aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de huismus, steenmarter, gebouwbewonende vleermuizen, alpenwatersalamander en de hemelboom. Het voorlopige onderzoeksrapport hiervan is beschikbaar en opgenomen in Bijlage 14. Hieruit blijkt het volgende:

- Huismussen: Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van huismussen aangetroffen. Het plangebied vervult geen essentiële functie voor de huismus. Zodoende is een negatief effect ten gevolge van het planvoornemen op de huismus niet te verwachten en zijn verdere stappen in het kader van de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze soort niet noodzakelijk.
- Vleermuizen: Het plangebied vervult geen essentiële functie voor de waargenomen vleermuizen. Binnen het plangebied zijn geen verblijfplaatsen, essentiële foerageergebieden of vliegroues aangetroffen. Bij de bomen ten noorden van het plangebied zijn wel meerdere malen foeragerende



## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

vleermuizen waargenomen. Voor dit gebied is het belangrijk dat er geen lichtverstoring optreedt. Eventuele bouwverlichting en lantaarns dienen niet naar de bomen gericht te worden en er dient gebruik gemaakt te worden van vleermuisvriendelijke lampen en/of armaturen die het licht goed richten (van de bomen af).

- Alpenwatersalamander: Tijdens de veldbezoeken zijn er in de watergang in de directe omgeving van het plangebied geen Alpenwatersalamanders aangetroffen. Zodoende is een negatief effect ten gevolge van het planvoornemen op deze soort niet te verwachten en zijn verdere stappen in het kader van de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze soort niet noodzakelijk.
- Teunisbloempijlstaart: Er zijn geen rupsen of poppen van de teunisbloempijlstaart ontdekt tijdens het veldbezoek. Voor deze soort geldt een zorgplicht.
- Hemelboom: Er bevindt zich een invasieve exoot in het plangebied, de hemelboom, waardoor maatregelen inzake grondgebruik en -afvoer en bestrijding/inperking noodzakelijk zijn.

### Conclusie

Op basis van de resultaten van het aanvullend ecologisch onderzoek is de conclusie dat het aspect soortenbescherming geen belemmering vormt voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Er zal wel rekening moeten worden gehouden met aanwezigheid van bepaalde soorten, in verband met de geldende zorgplicht, maar dit staat de uitvoerbaarheid van de plannen niet in de weg.

### 4.9.2 Gebiedsbescherming

Voor Natura 2000-gebieden geldt op basis van de Wet natuurbescherming een zorgplicht en een vergunningsplicht voor het uitvoeren van projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een significant verstrend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Dit wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermd gebied. Daarnaast kunnen provincies gebieden aanwijzen die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

#### Toetsing van het onderhavige plan

##### *Natura 2000-gebieden*

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Maasduinen' op een afstand van meer dan 8 kilometer. Van oppervlakteverlies en/of versnippering van kwalificerende habitattypen en/of leefgebieden van kwalificerende soorten is geen sprake. Eventuele verstoring door geluid, licht en trilling is niet aan de orde, gelet op de afstand tot de natuurgebieden en de ligging van het plangebied. De emissie van stikstof reikt echter verder vanaf het plangebied.

##### *Stikstof (AERIUS-berekening)*

De stikstofdepositie als gevolg van de realisatiefase (sloop, bouw- en woonrijp maken en bouw) en de gebruiksfase (toenemende verkeersgeneratie) is in beeld gebracht middels een AERIUS-berekening. Deze berekening is bijgevoegd in Bijlage 15. Hieruit blijkt dat in het maatgevende jaar van de realisatiefase en in de uiteindelijke gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op in Nederland gelegen Natura 2000-gebieden. Er is wel sprake van stikstofdepositie op in Duitsland gelegen Natura 2000-gebieden, deze stikstofdepositie valt echter ruim binnen de in Duitsland geldende drempelwaarde.

##### *Natuurnetwerk Nederland*

Het plangebied ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde element van het NNN ligt op ongeveer 330 meter ten noordwesten van het plangebied. Er is geen sprake van een afname van het oppervlak, of versnippering van het NNN. In de Provincie Limburg kent het NNN geen externe werking. Negatieve effecten van de beoogde ontwikkeling op (wezenlijke kenmerken en waarden van) het NNN zijn uit te sluiten. Een 'Nee Tenzij toets' is niet noodzakelijk.



### 4.9.3 Houtopstanden

Volgens artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming is het verboden een houtopstand (bos, houtwallen, heester- en struikheiden, struwelen en bosplantsoenen) geheel of gedeeltelijk te vellen, met uitzondering van het periodiek vellen van vriend- of hakhout, zonder voorafgaande melding daarvan bij de gedeputeerde staten. Verder geldt er ook een herplantplicht voor gekapte houtopstanden.

#### Toetsing van het onderhavige plan

Binnen het plangebied bevinden zich in beperkte mate houtopstanden. De binnen dit planvoornemen te vellen houtopstand is kleiner dan 1000 m<sup>2</sup> in oppervlakte en bestaat niet uit een rijbeplanting die meer dan twintig bomen bevat. Hierdoor bestaan er geen verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming. De houtopstanden vallen wel binnen de bebouwde kom en zijn dan mogelijk kapvergunningsplichtig vanuit gemeentelijk beleid.

### 4.9.4 Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

## 4.10 Ontploffbare oorlogsresten

De mogelijkheid bestaat dat tijdens oorlogshandelingen gedurende de Tweede Wereldoorlog ontplofbare oorlogsresten (OO) in of in de directe omgeving van het projectgebied zijn achtergebleven. Indien daar aanleiding toe is kan dit reden vormen om een vooronderzoek uit te voeren. Dit vooronderzoek is uitgevoerd door Assist Explore en opgenomen in Bijlage 16.

Op basis van de beoordeling en evaluatie van het aangetroffen relevante bronnenmateriaal bij het vooronderzoek 'conflictperiode 1939 – 1945' en het vooronderzoek 'na-conflictperiode 1945 – heden' wordt geconcludeerd dat de aanwezigheid van OO in het onderzoeksgebied aannemelijk is. Het betreft de hoofdsoorten: kleinkalibermunitie, handgranaten en geschutmunitie. Voor het gebied dat verdacht is van de aanwezigheid van OO gelden de maatregelen:

- Alvorens aan te vangen met (water)bodemroerende werkzaamheden die binnen het verdacht gebied zijn gelegen, is het uit oogpunt van veiligheid van belang dat het verdachte gebied wordt onderzocht op de aanwezigheid van OO. De hierbij mogelijk aan te treffen OO dienen door de EOD te worden geruimd, alvorens verder te gaan met enige vorm van (water)bodemroerende werkzaamheden.
- In het verdacht gebied bestaat een gevaar voor de veiligheid of gezondheid van werknemers door de aanwezigheid van OO. Op basis van de Arbowetgeving is het noodzakelijk over te gaan tot opsporing van de OO of andere passende maatregelen te treffen voor de veiligheid of gezondheid van werknemers alvorens aan te vangen met (water)bodemroerende werkzaamheden die binnen het verdacht gebied gepland zijn. De hierbij mogelijk aan te treffen OO dienen door de EOD te worden geruimd.
- Indien onderzoek naar de aanwezigheid van OO niet mogelijk is, bijvoorbeeld door de aanwezige bebouwing, ondergrondse infrastructuur en dergelijke, dan dienen de werkzaamheden, bijvoorbeeld het afbreken van bestaande bebouwing, te worden uitgevoerd onder regime van het CS-OOO. Daarna dient alsnog uit oogpunt van veiligheid het verdacht gebied te worden onderzocht op de aanwezigheid van OO. De hierbij mogelijk aan te treffen OO dienen door de EOD te worden geruimd, alvorens verder te gaan met enige vorm van (water)bodemroerende werkzaamheden.

### Conclusie

Wanneer bovenstaande maatregelen worden gehandhaafd en worden uitgevoerd alvorens er (water)bodemroerende werkzaamheden plaatsvinden, vormt het aspect ontplofbare oorlogsresten geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



## 4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten daadwerkelijk een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden.

Bij het toetsen van plannen en besluiten aan het Besluit m.e.r. zijn er een drietal mogelijkheden:

1. M.e.r.-plicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r. verplicht;
2. M.e.r.-beoordelingsplicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit moet eerst worden beoordeeld of het uitvoeren van een m.e.r. verplicht is;
3. Vormvrije m.e.r.-beoordeling: het plan of het besluit omvat een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit, maar deze activiteit ligt (ruim) beneden de in daarvoor in het Besluit m.e.r. opgenomen indicatieve drempelwaarden.

Indien een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld moet worden, dient het bevoegd gezag na te gaan of de beoogde ontwikkeling mogelijk aanzienlijke milieugevolgen voor de omgeving kan hebben. Als uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat aanzienlijke milieugevolgen op voorhand niet kunnen worden uitgesloten, moet er alsnog een verplichte m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd.

Sinds mei 2017 is de inhoud van een de vormvrije-m.e.r. en de procedure gelijkgetrokken met een m.e.r.-beoordeling. Dat betekent dat de gemeenteraad voor een besluit (de omgevingsvergunning) een besluit genomen moet hebben of er wel of geen project-m.e.r. noodzakelijk is. Dit besluit dient te worden gemotiveerd door middel van een aanmeldnotitie, waarin dezelfde onderdelen aan bod dienen te komen als bij een m.e.r.-beoordeling.

### Toetsing van het onderhavige plan

Het beoogde plan kan beschouwd worden als een stedelijk ontwikkelingsproject. De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject komt voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. (categorie D 11.2). Echter overstijgt de voorgenomen ontwikkeling de drempelwaarde niet. Dat betekent dat voor onderhavig plan een vormvrije-m.e.r. uitgevoerd dient te worden om na te gaan of de ontwikkeling aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is toegevoegd als Bijlage 17. Hieruit blijkt dat het beoogde plan niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet noodzakelijk om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

### Conclusie

Op basis van de huidige kennis en uitgangspunten ten tijde van het uitvoeren van de m.e.r.-beoordeling kan voor alle aspecten worden uitgesloten dat onderhavig plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu oplevert.



## Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

### 5.1 Juridische vormgeving

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels en deze toelichting.

### 5.2 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012 (SVBP2012) en het vigerende bestemmingsplan.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de antidubbeltelregel, algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de bestemming aan te geven.

#### 5.2.1 Inleidende regels

##### Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

##### Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

#### 5.2.2 Bestemmingsregels

##### **Bestemmingen**

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Op de verbeelding zijn bouwgrenzen opgenomen die een bouwvlak voor gebouwen vormen. Tevens is een aanduiding voor de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.





## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

De volgende bestemmingen zijn opgenomen:

### **Gemengd (art. 3)**

Voor een groot deel van het plangebied is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn uiteenlopende functies mogelijk waardoor een gemengd gebied kan ontstaan zoals beoogd is voor het Veilingterrein.

In de planregels van de bestemming 'Gemengd' zijn enkele planspecifieke regelingen opgenomen die nader worden toegelicht.

#### Bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie uitgesloten

In het plangebied worden semi-openbaar toegankelijke binnenterrein mogelijk gemaakt. In deze gebieden is het vanwege de beeldkwaliteit en stedenbouwkundige kwaliteit niet wenselijk dat vergunningvrije bouwwerken en hoge erfafscheidingen worden gerealiseerd. Derhalve is een bepaling opgenomen waarmee deze semi-openbaar toegankelijke binnenterreinen niet als achtererfgebied beschouwd kunnen worden. Daarmee worden de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen, conform bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, ingeperkt.

#### Mixed-Use-Index

Dit bestemmingsplan maakt wonen en niet-wonen functies mogelijk. De verhouding waarin dit plaatsvindt, wordt geborgd door het opnemen van een Mixed-Use-Index. De Mixed-Use-Index laat zich als volgt definiëren: De verhouding (uitgedrukt in procenten (%)) tussen wonen en niet-woonfuncties in een gebied, waarbij parkeervoorzieningen niet worden meegerekend. Hiervoor wordt de rekenformule gebruikt:

(bruto vloeroppervlak wonen / totale bruto vloeroppervlak aan gebouwen in een gebied) \* 100.

De Mixed-Use-Index is als percentage op de plankaart middels een aanduiding opgenomen. Voor de rustige wijk geldt een ander percentage dan in de levendige wijk.

#### Voorwaardelijke verplichting hemelwater

Uit de waterparagraaf blijkt dat maatregelen getroffen moeten worden voor het bergen van hemelwater. De eisen waaraan voldaan moet worden zijn vastgelegd in de vorm van een voorwaardelijke verplichting.

#### Voorwaardelijke verplichting geluid wegverkeer

Uit het akoestisch onderzoek naar wegverkeer blijkt dat rekening gehouden moet worden met geluidsbelasting op de bebouwing. Het treffen van bronmaatregelen of maatregelen in het overdrachtsgebied zijn daar niet mogelijk. Derhalve is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt geborgd dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd door aan te sluiten op de eis voor de geluidwering van gevels zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

#### Voorwaardelijke verplichting geluid inrichtingen

Uit akoestisch onderzoek naar de geluidhinder van het VieCuri Medisch Centrum blijkt dat de geluidsbelasting op de randen van de bouwvlakken in het plangebied de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus overschrijdt. De grootste overschrijding vindt plaats in de nachtperiode als gevolg van het geluid van condensoren. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen en daarmee de route tot het vaststellen van een maatwerkvoorschrift mogelijk te maken is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting borgt dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege geluid als gevolg van de representatieve bedrijfssituatie van een inrichting (te weten VieCuri Medisch Centrum).

#### Voorwaardelijke verplichting verkeer

Uit het verkeeronderzoek is tot op heden gebleken dat in ieder geval tot 60% van de worst case verkeersgeneratie (= 6.272 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal) zonder grote verkeerskundige aanpassingen verkeerskundig aanvaardbaar is. Gelet hierop is een voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 3.5.8). De voorwaardelijke verplichting verplicht tot het uitvoeren van een jaarlijkse monitoring op een aantal maatgevende kruisingen/rotondes. Omgevingsvergunningen voor het bouwen kunnen uitsluitend worden verleend wanneer de verkeersgeneratie vanuit het Veilingterrein niet meer bedraagt dan 6.272 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal én verkeersmaatregelen zijn getroffen ter verbetering van de verkeersdoorstroming op de rotonde Hagerhofweg-Kraanvogelstraat en de kruising met verkeersregelinstallatie aan de N271 bij de oprit A73



(richting Nijmegen). Ontwikkelingen die leiden tot een grotere verkeersgeneratie vanuit het Veilingterrein zijn pas mogelijk zodra de capaciteit van de kruising Hagerhofweg-Tegelseweg-Professor Gelissensingel, de rotondes Hagerhofweg-Kraanvogelstraat en Hagerhofweg-Wylrehofweg en de Tegelseweg is verruimd door reconstructie.

#### Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen

De snelle achteruitgang van de biodiversiteit brengt het ecologisch systeem in gevaar. Daarnaast neemt door klimaatverandering de kans op hittestress en hevige neerslag toe. De gemeente wil iedere ontwikkeling aangrijpen om de klimaatrobustheid en biodiversiteit in de stad te verbeteren. Daarom moet ieder nieuwbouwplan voorzien in klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen. Welke maatregelen precies worden genomen, schrijft de gemeente niet voor. De initiatiefnemer heeft zelf de keuze om maatregelen voor te stellen die passend zijn bij de betreffende ontwikkeling. De beoordeling van de maatregelen vindt plaats bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwplan. In deze voorwaardelijke verplichting is geregeld dat een vergunning alleen wordt verleend als voldoende maatregelen worden getroffen die bijdragen aan klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. De initiatiefnemer is vrij in het maken van keuzes, zolang er voldoende maatregelen worden getroffen om de omgevingsvergunning te verlenen. Het realisatieplan ten behoeve van deze voorwaardelijke verplichting wordt momenteel opgesteld en wordt toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.

#### **Groen (art. 4)**

Een groot deel van de openbare ruimte is als 'Groen' bestemd. Binnen de bestemming groen kunnen onder meer plantsoenen, groenvoorzieningen, bermen en beplanting, parken en waterhuishoudkundige voorzieningen worden mogelijk gemaakt. Binnen de bestemming Groen is tevens de realisatie van een horecapaviljoen met een oppervlak van maximaal 400 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte mogelijk.

#### **Maatschappelijk (art. 5)**

Er zijn enkele maatschappelijke voorzieningen opgenomen in het plan. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden opgericht. De maximale goothoogte en bouwhoogte worden op de verbeelding aangegeven. Het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel staat ook op de verbeelding.

#### **Water (art. 6)**

Binnen het plangebied ligt de Molenbeek, deze is juridisch planologisch vastgelegd middels een enkelbestemming 'Water' en een bijbehorende dubbelbestemming (art. 9).

#### **Waarde - Begrenzing vindplaats archeologie (art. 7)**

De dubbelbestemming is opgenomen vanwege een mogelijke vindplaats van archeologie binnen het plangebied. Het opnemen van deze dubbelbestemming zorgt ervoor dat alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend wordt, het archeologisch aspect afdoende onderzocht is.

#### **Waarde - Hoge of middelhoge archeologische verwachting (art. 8)**

De dubbelbestemming is opgenomen omdat het plangebied voor archeologie nog niet vrijgegeven is. Het opnemen van deze dubbelbestemming zorgt ervoor dat alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend wordt, het archeologisch aspect afdoende onderzocht is.

#### **Waterstaat - Bescherming watergang (art. 9)**

De watergang die door het plangebied loopt wordt beschermd met deze dubbelbestemming. Voor gronden met deze dubbelbestemming is overigens ook de Keur van het waterschap van toepassing.

### **5.2.3 Algemene regels**

In artikel 10, de Antidubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 11 en 12 zijn respectievelijk de algemene bouwregels en gebruiksregels opgenomen.

In artikel 13 en 14 zijn respectievelijk de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het college van burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.



## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

In artikel 15 zijn de Algemene procedureregels opgenomen.

### **5.2.4 Overgangs- en slotregels**

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 17) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 18) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.



## Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure dient op grond van artikel 3.1.6 lid f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 rust op de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren in het exploitatiegebied waarmee niet is gecontracteerd. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro) zoals plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. kunnen worden verhaald door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van 1 of meer woningen, bouw van 1 of meer hoofdgebouwen). Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van meerdere woningen. Deze ontwikkeling maakt daarmee een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten over grondexploitatie (een anterieure overeenkomst). Hierin zijn afspraken gemaakt over de betaling van de gemeentelijke kosten. De kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden zijn hiermee anderszins verzekerd. Het maken van een exploitatieplan is niet nodig.



## Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat iedereen de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

### Vooroverleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Aan de besturen en dienst van de betrokken bevoegde gezagen is gevraagd om een reactie te geven op het concept van het ontwerp bestemmingsplan. Reacties zijn gegeven door Rijkswaterstaat, Provincie Limburg, Veiligheidsregio Limburg-Noord en Waterschap Limburg. De ingekomen reacties/adviezen zijn beoordeeld en verwerkt. Tevens is er een omgevingsdialoog gevoerd met belanghebbenden. Hier zijn onder andere omliggende buurtbewoners, ondernemers en bedrijven uit de omgeving voor uitgenodigd. In de Omgevingsdialoog zijn met deze belanghebbenden individuele gesprekken gevoerd.

### Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.8 Wro 6 weken ter inzage te liggen, waarbij een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kan indienen. Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een zienswijzennota en toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.



## **Bijlagen bij toelichting**



bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

## **Bijlage 1   Ambitiedocument Veilingterrein en Middengebied**



## **Bijlage 2 Stedenbouwkundig plan Veilingterrein**





bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

## **Bijlage 3 Ladderonderbouwing Veilingterrein Venlo**



## **Bijlage 4 Archeologie - Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek**



bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

**Bijlage 5 Bodem - Milieuhygiënische onderzoeken Veilingterrein  
Venlo**



## **Bijlage 6 Bodem - Aanvullend asfaltonderzoek**



bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

## **Bijlage 7 Water - Watertoetsdocument**



## **Bijlage 8 Verkeer - mobiliteitsonderzoek**



## **Bijlage 9 Parkeren - Parkeervisie**



## **Bijlage 10 Geluid - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**





bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

## **Bijlage 11 Geluid – Geluidbelasting VieCuri**



## **Bijlage 12 Luchtkwaliteit - Luchtkwaliteitsonderzoek gebiedsontwikkeling te Venlo**



bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

## **Bijlage 13 Ecologie - Quicksan flora en fauna Veilingterrein Venlo**



## **Bijlage 14 Ecologie - Nader onderzoek**



bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

## **Bijlage 15 Ecologie - AERIUS-berekening**



## **Bijlage 16 Ontplofbare oorlogsresten - Vooronderzoek OO Veilingterrein**



bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

## **Bijlage 17 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**



## Regels





## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Veilingterrein Venlo' met identificatienummer 'NL.IMRO.0983.BP19135-0001' van de gemeente Venlo.

#### 1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

#### 1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

#### 1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.5 aangebouwd bijgebouw

Een bijgebouw, dat op enigerlei wijze aan het hoofdgebouw is aangebouwd door het verankeren van vloer, dak of mu(u)r(en) en/of door het gebruik maken van dezelfde constructiemu(u)r(en) en in bouwkundige zin ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

#### 1.6 aan- en/of uitbouw

Een aan een hoofdgebouw vastgebouwd gebouw, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in directe verbinding staat met het hoofdgebouw.

#### 1.7 aan huis verbonden bedrijf

Het door de bewoner van een woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel.

#### 1.8 aan huis verbonden beroep

Het door de bewoner van een woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consument-verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten noch detailhandel.

#### 1.9 afhankelijke woonruimte

Een onderdeel van het hoofdgebouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

#### 1.10 ander bouwwerk

Een bouwwerk geen gebouw zijnde.

#### 1.11 archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten in het verleden.

#### 1.12 archeologisch onderzoek

Onderzoek naar archeologische waarden uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm voor Nederlandse Archeologie (versie 4.1).



### **1.13 archeologisch waardevol gebied**

Gebied met (zeer) hoge archeologische waarden of verwachting.

### **1.14 bebouwing**

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **1.15 bebouwingspercentage**

Het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwvlak, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

### **1.16 bebouwingsgrens**

De op de verbeelding als zodanig aangegeven lijn, welke niet door gebouwen mag worden overschreden behoudens krachtens de regels duidelijk toegelaten afwijkingen.

### **1.17 bed and breakfast**

Een horecagelegenheid ondergeschikt aan een woning die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is.

### **1.18 bedrijf**

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen niet daaronder begrepen.

### **1.19 bedrijfsgebouw**

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

### **1.20 bestaande situatie (bebouwing en gebruik)**

Bebouwing: de als zodanig op de verbeelding aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven bouwvergunning mag worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

Gebruik: gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van dit plan.

### **1.21 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.22 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaal vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.23 bijgebouw**

Een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw, dat zich daarvan door zijn kleinere constructie of geringere afmetingen visueel onderscheidt.

### **1.24 bijzondere woonvorm**

Een woonvorm die niet op één lijn te stellen is met een huishouden, omdat er geen sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling van de groep en omdat de bewoners zijn aangewezen op noodzakelijke en aanwezige permanente begeleiding en/of therapie ter plaatse of in de directe omgeving.

### **1.25 bouwen**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.



**1.26 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

**1.27 bouwkundig afgescheiden**

Bouwkundig afgescheiden betekent dat de gebouwen los van elkaar dienen te staan of dat er andere bouwkundige voorzieningen getroffen zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding.

**1.28 bouwlaag**

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback.

**1.29 bouwperceel**

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

**1.30 bouwperceelgrens**

Een grens van een bouwperceel.

**1.31 bouwvlak**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

**1.32 bouwwerk**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.33 bruto vloeroppervlakte**

De oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.

**1.34 buurt- of gemakswinkel**

Kleinschalig detailhandelsbedrijf met een grote verscheidenheid aan artikelen, merendeels levensmiddelen.

**1.35 cultuur en ontspanning**

Het (bedrijfsmatig) verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, zoals podiumkunsten en filmhuizen, musea en toeristische attracties, muziek- en dansscholen, freerunning, kleinschalige evenementen, oefenruimten en creativiteitscentra en feestzalenverhuur, met dien verstande dat speelhallen, casino's, en seksinrichtingen niet zijn toegestaan.

**1.36 dak**

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.37 detailhandel**

Het bedrijfsmatig te koop of te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.



### **1.38 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling**

Bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, pakkethubs en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

### **1.39 dove gevel/voorzetgevel**

Een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

### **1.40 gebouw**

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### **1.41 geluidgevoelige objecten**

Woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

### **1.42 gevellijn**

De als zodanig aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd.

### **1.43 grondgebonden woning**

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

### **1.44 hogere grenswaarde**

Een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

### **1.45 hoofdgebouw**

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

### **1.46 horeca**

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

*Horeca, categorie 1:*

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

*Horeca, categorie 2:*

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

*Horeca, categorie 3:*

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



## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

### *Horeca, categorie 4:*

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

### *Horeca, categorie 5:*

Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, al dan niet in combinatie met een restaurant. Daaronder wordt begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

#### **1.47 horecabedrijf**

Een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodaties, een en ander gepaard gaande met dienstverlening, niet zijnde coffeeshops.

#### **1.48 hotel**

Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

#### **1.49 huishouden**

De bewoning van een woning door:

- a. één persoon;
- b. twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, waaronder geen kamerbewoning begrepen.

#### **1.50 kamerbewoning**

Een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs door maximaal 2 personen wordt bewoond en die niet valt aan te merken als het verstrekken van logies.

#### **1.51 kamerverhuur(bedrijf)**

Een pand of een deel van een pand dat door meer dan 2 personen, anders dan door de rechthebbende, bedrijfsmatig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als logiesverblijf.

#### **1.52 kantoor**

Een gebouw of ruimte, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

#### **1.53 natuurinclusief bouwen**

Technische voorzieningen treffen in/aan een bouwwerk voor verblijfplaatsen van vogels en/of vleermuizen.



#### **1.54 maatschappelijke voorzieningen**

Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening. Hieronder vallen in elk geval activiteiten op het gebied van 'positieve gezondheid', 'leren en innoveren', 'werken en ondernemen' en 'bewegen, ontspannen en verzorgen'. Tevens vallen hieronder medisch en/of onderwijs gerelateerde kantoren en medisch en/of onderwijs gerelateerde hotels.

##### *Positieve gezondheid:*

Activiteiten gericht op positieve leefstijl en gezondheid. Het gaat hierbij om gedragsverandering, preventie, bewegen, mentale gezondheid, gezonde voeding en innovatieve concepten en producten op het gebied van gezondheidszorg, zorg en welzijn. Hieronder vallen in elk geval artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven, consultatiebureau's, apotheken en hiermee vergelijkbare functies.

##### *Leren en innoveren:*

Activiteiten gericht op leren en innoveren. Hieronder vallen in elk geval onderwijsfaciliteiten, innovatiecentra, fieldlabs, simulatiecentra en kinderopvang.

##### *Werken en ondernemen:*

Activiteiten gericht op innovatieve werkfuncties waarbij de synergie wordt gezocht rondom vernieuwingen in zorg en onderwijs en in gezond leven. Dit biedt allerlei kansen voor startups en andere bedrijven. Het gaat hierbij vooral om (kleinschalig) aanbod aan werkruimtes zoals studio's, ateliers, flex- en co-offices, maakruimtes en trainingscentra.

##### *Bewegen, ontspannen en verzorgen:*

Activiteiten gericht op onder meer bewegen, verzorgen, cultuur en ontspanning. Hieronder vallen in elk geval dans, yoga, kleinschalige evenementen, fitness, een skatepark, een sportschool, wellness/spa, urban farming en hiermee vergelijkbare functies. Een seks- en/of pornobedrijf valt hier in ieder geval niet onder.

#### **1.55 medisch gerelateerd**

Functies die direct bij gezondheidszorg betrokken zijn, daaraan ondersteunend zijn of waarvan de aanwezigheid nabij instellingen op het gebied van gezondheidszorg en leefstijl van belang is voor de bedrijfsvoering van de betreffende functie.

#### **1.56 Mixed-Use-Index (MXI)**

De verhouding (uitgedrukt in procenten (%)) tussen wonen en niet-woonfuncties in een gebied, waarbij parkeervoorzieningen niet worden meegerekend. Hiervoor wordt de rekenformule gebruikt: (bruto vloeroppervlak wonen / totale bruto vloeroppervlak aan gebouwen in een gebied) \* 100.

#### **1.57 ondergeschikte bouwdelen**

Bouwdeel van beperkte afmetingen, dat buiten de hoofdmassa van het gebouw uitsteekt, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, liftopbouwen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, balkons en overstekende daken;

#### **1.58 ondergronds bouwwerk**

Een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil.

#### **1.59 onderwijsinstelling**

Instelling ten behoeve van georganiseerde communicatie van niet-incidentele aard met als doel overdracht van kennis, vermeerdering van inzicht en/of aanleren van vaardigheden zoals primair en speciaal onderwijs, voortgezet onderwijs, middelbaar (beroeps)onderwijs en educatie, tertiair onderwijs en overig onderwijs en bij onderwijs behorende sportvoorzieningen.



### **1.60 onderwijs gerelateerd**

Functies die direct bij onderwijs betrokken zijn, daaraan ondersteunend zijn of waarvan de aanwezigheid nabij onderwijsinstellingen van belang is voor de bedrijfsvoering van de betreffende functie.

#### **1.61 overkapping**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

#### **1.62 parkeervoorziening**

Een al of niet overdekte, op straat aanwezige dan wel met een straat in open verbinding staande ruimte, die gelet op de ligging en de ontsluiting geschikt is om te worden gebruikt voor het parkeren van motorvoertuigen.

#### **1.63 peil**

- a. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang van het bouwwerk;
- b. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang van het bouwwerk;

#### **1.64 perceelsgrens**

Een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

#### **1.65 prostitutie**

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding, daaronder begrepen straatprostitutie.

#### **1.66 seksinrichting**

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

#### **1.67 straatprostitutie**

Het zich op de openbare weg of in een zich op de openbare weg bevindend voertuig beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding.

#### **1.68 studenten**

Personen die ingeschreven zijn bij een voltijdstudie aan een MBO-opleiding, HBO-opleiding, academie, universiteit of vergelijkbare onderwijsinstelling, dan wel personen die niet langer dan 1 jaar uitgeschreven zijn bij een voltijdstudie aan een MBO-opleiding, HBO-opleiding, academie, universiteit of vergelijkbare onderwijsinstelling.

#### **1.69 studentenkamers**

Kamers ten behoeve van de huisvesting van studenten, waarbij de bewoners beschikken over een eigen (slaap)kamer en waarbij zij afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die kamer.

#### **1.70 studentenwoningen**

Woningen gericht op de huisvesting van studenten, dit met inbegrip van studentenkamers.

#### **1.71 supermarkt**

Grootschalig detailhandelsbedrijf met een winkelvloeroppervlak van meer dan 400 m<sup>2</sup> en een grote verscheidenheid aan artikelen, merendeels levensmiddelen.



#### **1.72 tuin**

Gronden gelegen tussen de voorgevel dan wel bijgebouwenlijn en het openbare gebied bestaande uit verkeersontsluiting(en), groenvoorzieningen en/of pleinvormige ruimten.

#### **1.73 uitbouw**

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

#### **1.74 verkeer**

Wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, railverkeer, luchtverkeer, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, bermen en beplanting en/of straatmeubilair.

#### **1.75 voorgevel**

Een of meer gevel(s) van een gebouw die is/zijn gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant(en) van een gebouw vorm(t)(en).

#### **1.76 voorwerpen van beeldende kunst**

Door kunst voortgebrachte voorwerpen, zoals schilderijen en beelden.

#### **1.77 voorzieningen van algemeen nut**

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

#### **1.78 vrijstaand bijgebouw**

Een bijgebouw, dat in functionele en bouwkundige zin ondergeschikt is aan en qua constructie en in ruimtelijk visueel opzicht vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming.

#### **1.79 watergang**

Een werk, al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen -taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan.

#### **1.80 waterhuishoudkundige voorzieningen**

Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

#### **1.81 weg**

Een voor het rij- en ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.

#### **1.82 wet/wettelijke regelingen**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

#### **1.83 wonen**

Het gehuisvest zijn in een woning.

#### **1.84 woning/wooneenheid**

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.





**1.85 zolder**

Ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

**1.86 zijerf**

Gronden gelegen tussen een zijgevel van het hoofdgebouw en de zijdelingse niet aan een weg grenzende perceelsgrens, waarop volgens de regels bijgebouwen mogen worden opgericht.

**1.87 zijgevel**

Een gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de voor- of achtergevel.



## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de afstand**

De afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

### **2.2     de dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.3     de bouwhoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.4     de goothoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.5     de inhoud van een bouwwerk**

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.6     de oppervlakte van een bouwwerk**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.7     de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk**

Tussen (de lijnen getrokken langs) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren).

### **2.8     de ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

### **2.9     peil**

- a. Voor bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;
- c. Indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

### **2.10   ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Gemengd

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning bij kamerbewoning);
- b. bijzondere woonvormen;
- c. aan huis verbonden beroepen en bedrijven zoals opgenomen in de als Bijlage 1 bij deze regels behorende Lijst aan huis gebonden beroepen en bedrijfsactiviteiten;
- d. bedrijfsmatige activiteiten en dienstverlening, zoals opgenomen in de als Bijlage 2 bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens voor kleinschalige dagelijkse detailhandel, zoals buurt- of gemakswinkels, met een gezamenlijke maximale brutovloeroppervlakte van 250 m<sup>2</sup>;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens voor horeca-gelegenheden uit categorie 1 en/of 2, met een gezamenlijke maximale brutovloeroppervlakte van 200 m<sup>2</sup>;
- h. bovengrondse en ondergrondse parkeervoorzieningen, met dien verstande dat voldaan dient te worden aan het bepaalde in artikel 16.1;
- i. (collectieve) (ondergrondse) energievoorzieningen, warmte- en koude opslagvoorzieningen alsmede overige duurzaamheidsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- j. wegen en paden, waaronder vluchtroutes;
- k. bermen en beplanting;
- l. groenvoorzieningen en tuinen;
- m. voorwerpen van beeldende kunst;
- n. voorzieningen van algemeen nut;
- o. waterhuishoudkundige voorzieningen, watergangen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- p. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. De maximaal te bebouwen oppervlakte per bouwvlak, exclusief gebouwde parkeervoorzieningen, bedraagt niet meer dan het op de verbeelding weergegeven bebouwingspercentage;
- c. Gebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte en goothoogte zoals op de verbeelding is aangeduid ter plaatse van de aanduidingen 'maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum goothoogte (m)';
- d. In afwijking van het bepaalde onder a is de bouw van balkons en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen buiten het bouwvlak toegestaan vanaf de 2e bouwlaag, waarbij:
  1. op de tweede bouwlaag de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
  2. vanaf de derde bouwlaag de overschrijding niet meer dan 4 meter bedraagt;
- e. Bebouwing moet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 4).

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De minimale afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde lichtmasten, tot aan de bestemming 'Verkeer' bedraagt 5 m.



- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen moet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan en mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de openbaar gebied gekeerde gevels, c.q. het verlengde daarvan, niet meer dan 1 m mag bedragen.
- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is
- d. De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 5 m bedragen en deze overkapping moet achter de naar de weg gekeerde gevel worden opgericht.
- e. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 20 m.
- f. De bouwhoogte van voorwerpen van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 10 m.
- g. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

### 3.2.3 *Bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie uitgesloten*

Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bouwwerken tbv (ten behoeve van de) woonfunctie' zijn de gronden niet aan te merken als achtererfgebied, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

## 3.3 **Nadere eisen**

### 3.3.1 *Plaats en afmeting bebouwing*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing binnen het plangebied:

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

### 3.3.2 *Windhinder en bezonning*

Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een hoogte van 30 meter of meer verleend kan worden, dient door de aanvrager een windhinderonderzoek en een bezonningsonderzoek te worden overgelegd, waaruit blijkt dat:

- a. ten aanzien van wind voldaan wordt aan tenminste een matig windklimaat, zoals beschreven in NEN 8100;
- b. ten aanzien van bezonning voldaan wordt aan tenminste 2 uur zon per dag per woning in de periode van 21 april tot 21 augustus, met dien verstande dat als niet voldaan wordt aan de norm mitigerende maatregelen verplicht worden gesteld.

## 3.4 **Afwijken van de bouwregels**

### 3.4.1 *Bebouwingspercentage*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 sub b en een hoger bebouwingspercentage toestaan, mits:

- a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd blijft;
- b. er geen sprake is van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding gewaarborgd blijven.



## bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

### 3.4.2 *Bouwhoogte voorwerpen van beeldende kunst*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 sub f en een overschrijding van de bouwhoogte van voorwerpen van beeldende kunst toestaan, mits:

- a. deze overschrijding niet meer dan 5 meter bedraagt;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd blijft;
- c. er geen sprake is van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding gewaarborgd blijven.

### 3.4.3 *Ondergeschikte bouwdelen en balkons*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 sub d om de bouw van balkons en andere ondergeschikte bouwdelen op de 2e bouwlaag van gebouwen buiten het bouwvlak toe te staan, mits:

- a. deze overschrijding niet meer dan 4 meter bedraagt;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd blijft;
- c. er geen sprake is van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding gewaarborgd blijven.

## 3.5 **Specifieke gebruiksregels**

### 3.5.1 *Programma*

- a. op de gronden met de bestemming 'Gemengd' bedraagt het totaal gezamenlijk brutovloeroppervlakte (m<sup>2</sup>) maximaal 137.000 m<sup>2</sup>;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt dat voor de functie wonen het volgende:
  1. Het aantal reguliere wooneenheden bedraagt niet meer dan 690;
  2. het aantal studentenwoningen bedraagt minimaal 180;
  3. Van de reguliere wooneenheden en studentenwoningen wordt minimaal 30% gerealiseerd als sociale huurwoning;
  4. Van de reguliere wooneenheden wordt minimaal 25% gerealiseerd als middensegment huur en/of betaalbare koop;
  5. Maximaal 5.000m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte betreft bijzondere woonvormen;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor de 'niet-wonen' functies genoemd in lid 3.1 sub d tot en met g het volgende:
  1. de totale bruto vloeroppervlakte van deze functies bedraagt minimaal 22.000 m<sup>2</sup> bvo, met dien verstande dat:
    - minimaal 8.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte moet worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen gericht op 'positieve gezondheid';
    - minimaal 5.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte moet worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen gericht op 'bewegen, ontspannen en verzorgen';
  2. de totale bruto vloeroppervlakte van deze functies bedraagt maximaal 42.500 m<sup>2</sup> bvo, waarvan 400 m<sup>2</sup> is opgenomen in de enkelbestemming 'Groen' ten behoeve van het paviljoen;
  3. maximaal 39.150 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte mag worden gebruikt voor 'maatschappelijke voorzieningen', met dien verstande dat:
    - maximaal 14.650 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte mag worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen gericht op 'positieve gezondheid';
    - maximaal 11.500 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte mag worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen gericht op 'leren en innoveren';
    - maximaal 5.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte mag worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen gericht op 'bewegen, ontspannen en verzorgen'.
    - maximaal 3.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte mag worden gebruikt medisch en/of onderwijs gerelateerde kantoren;
    - maximaal 5.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte mag worden gebruikt voor medisch en/of onderwijs gerelateerde hotels;
    - het activiteiten in de categorie A van de Lijst van bedrijfsactiviteiten betreft;



4. maximaal 2.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor 'bedrijfsmatige activiteiten', met dien verstande dat:
  - de bedrijfsactiviteiten bestaan uit de uitoefening van activiteiten van een bedrijf in de categorie A van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
5. maximaal 250 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor 'detailhandel', met dien verstande dat:
  - uitsluitend sprake is van kleinschalige dagelijkse detailhandel, zoals buurt- of gemakswinkels;
6. maximaal 200 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor zelfstandige 'horeca';
- d. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor de 'parkeerhub', genoemd in lid 3.1 sub h, het volgende:
  1. de totale bruto vloeroppervlakte van deze functie bedraagt maximaal 27.000 m<sup>2</sup> bvo.
- e. De Mixed-Use-Index mag per bouwvlak niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven met de maatvoeringsaanduiding 'MXI', met dien verstande dat:
  1. bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen aangetoond moet zijn dat aannemelijk is dat de MXI, zoals aangegeven met de maatvoeringsaanduiding, bij het afronden van ontwikkeling in het aanduidingsvlak voldoet aan de opgenomen waarde voor MXI met de maatvoeringsaanduiding;

### 3.5.2 *Wijziging van gebruik van gebouwen*

Voor het wijzigen van het gebruik van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het is verboden om zonder omgevingsvergunning het gebruik van gebouwen te wijzigen;
- b. een omgevingsvergunning wordt verleend, indien wordt voldaan aan de gebruiksregels in artikel 3.1 en de programmatische uitgangspunten in artikel 3.5.1.

### 3.5.3 *Aan huis gebonden beroepen*

Het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteit is toegestaan in combinatie met het wonen, mits:

- a. het bedrijven betreft welke genoemd zijn in Bijlage 1 Lijst aan huis gebonden beroepen en bedrijfsactiviteiten;
- b. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- c. de beroeps- en/of bedrijfsoppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen bedraagt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten hoofdzakelijk door de bewoner(s) van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- e. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantasten;
- f. de woning en de bij de woning behorende bijgebouwen aan het Bouwbesluit c.q. de Bouwverordening blijven voldoen;
- g. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten geen parkeeroverlast voor de directe (woon)omgeving veroorzaken of dat hierdoor geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn;
- h. geen (overig) gevaar schade, hinder of overlast voor de (woon)omgeving ontstaat;
- i. geen detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- j. geen horeca-activiteiten worden uitgeoefend;
- k. geen prostitutiebedrijf, seksinrichting of aanverwante activiteiten op erotisch en/of pornografisch gebied wordt/worden uitgeoefend.



#### 3.5.4 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gebouwen en gronden voor:

- a. prostitutie en/of seksinrichtingen;
- b. casino's;
- c. coffeeshops;
- d. risicovolle inrichtingen;
- e. supermarkten;
- f. milieugevoelige objecten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - milieuzone'.

#### 3.5.5 *Voorwaardelijke verplichting hemelwater*

Voor wat betreft de berging van hemelwater gelden de volgende voorwaarden:

- a. Hemelwatervoorzieningen dienen te worden gedimensioneerd op de maatgevende bui 100 mm in 24 uur per uur m<sup>2</sup> verhard oppervlak;
- b. De bergingscapaciteit dient binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn;
- c. Bij een T=100 bui 70 mm in 1 uur mag geen schade ontstaan;
- d. Er mag als gevolg van (de berging van) hemelwater geen onaanvaardbare wateroverlast ontstaan voor aangrenzende percelen.

#### 3.5.6 *Voorwaardelijke verplichting geluid wegverkeer*

Geluidsgevoelige objecten mogen pas worden opgericht, indien voor wat betreft de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de geluidbelaste gevels wordt voldaan aan een binnenwaarde in de achterliggende geluidgevoelige vertrekken van maximaal 33 dB, waarbij voor de geluidbelasting de gecumuleerde geluidbelasting van wegverkeer inclusief 30 km/u wegen (Lcum) aangehouden dient te worden.

#### 3.5.7 *Voorwaardelijke verplichting geluid inrichtingen*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – voorwaardelijke verplichting' wordt slechts verleend als in de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege geluid als gevolg van de representatieve bedrijfssituatie van een inrichting. Hiervan is sprake als:

- a. uit akoestisch onderzoek blijkt dat binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van een woning de geluidsniveaus niet meer bedragen dan:
  1. Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau:
    - 35 dB(A) in de dagperiode
    - 30 dB(A) in de avondperiode
    - 25 dB(A) in de nachtperiode
- b. indien sprake is van overschrijding van de grenswaarde, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde op de gevel van een geluidsgevoelig object, door geluid afkomstig een inrichting, dient bij het bepalen van de geluidsniveaus volgens sub a ook rekening te worden gehouden met cumulatie met wegverkeerslawaai, conform de cumulatiemethode uit het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.



### 3.5.8 *Voorwaardelijke verplichting verkeer*

Voor wat betreft verkeer gelden de volgende voorwaarden:

- a. na inwerkingtreding van het bestemmingsplan zal het College van Burgemeester en Wethouders een jaarlijkse monitoring van de verkeerssituatie op de kruising Hagerhofweg-Tegelseweg-Professor Gelissensingel, de rotondes Hagerhofweg-Kraanvogelstraat en Hagerhofweg-Wylrehofweg en de Tegelseweg uitvoeren die wordt afgerond met een verslag. In dit verslag wordt aangegeven of de resultaten aanleiding geven tot het treffen van verkeersmaatregelen in het daaropvolgende jaar;
- b. omgevingsvergunningen voor het bouwen worden uitsluitend verleend, indien is aangetoond (mede met inachtneming van het in onder a genoemde monitoringsverslag) dat als gevolg van het aangevraagde bouwplan geen belemmeringen optreden op de kruising Hagerhofweg-Tegelseweg-Professor Gelissensingel, de rotondes Hagerhofweg-Kraanvogelstraat en Hagerhofweg-Wylrehofweg en de Tegelseweg;
- c. er is geen sprake van belemmeringen, zoals vermeld in lid b, wanneer:
  1. de verkeersgeneratie van het binnen het plangebied gerealiseerde en vergunde programma, op basis van de gebruiksregels in artikel 3.1 en de programmatische uitgangspunten in artikel 3.5.1, niet meer bedraagt dan 6.272 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal, en;
  2. verkeersmaatregelen zijn getroffen ter verbetering van de verkeersdoorstroming op de rotonde Hagerhofweg-Kraanvogelstraat en de kruising met verkeersregelininstallatie aan de N271 bij de oprit A73 (richting Nijmegen).
- d. bij het bepalen van de verkeersgeneratie, zoals vermeld in lid c onder 1, wordt gebruik gemaakt van de berekeningssystematiek die is opgenomen in het mobiliteitsonderzoek (bijlage 6), waarbij is uitgegaan van minimale CROW-normen en dubbelgebruik van functies.
- e. de voorwaarden zoals vermeld in lid a (jaarlijkse monitoring) en lid b (de toetsgrond voor de omgevingsvergunningen voor bouwen) vervallen (en zijn dus niet meer van toepassing) 1 jaar nadat de capaciteit van de kruising Hagerhofweg-Tegelseweg-Professor Gelissensingel, de rotondes Hagerhofweg-Kraanvogelstraat en Hagerhofweg-Wylrehofweg en de Tegelseweg is verruimd door reconstructie.

### 3.5.9 *Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen*

Voor wat betreft natuurinclusief bouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. in aanvulling op de regels in artikel 3.2.1 dienen bij het bouwen van gebouwen voldoende maatregelen te worden getroffen in het kader van natuurinclusief bouwen.
- b. er wordt voorzien in voldoende maatregelen als bedoeld onder a wanneer uit de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat wordt voldaan aan het bepaalde in Bijlage 3 bij deze regels en de betreffende maatregelen vervolgens duurzaam in stand worden gehouden.
- c. Gelet op het bepaalde onder b zijn in ieder geval onderdeel van de aanvraag:
  1. tekeningen waarop de te treffen maatregelen zijn aangegeven;
  2. een realisatieplan als bedoeld in Bijlage 3 bij de regels;
  3. een ecologische onderbouwing van de effectiviteit van de beoogde maatregelen.
- d. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder b en toestaan dat minder en/of afwijkende maatregelen worden getroffen dan vereist op basis van Bijlage 3 bij de regels, mits naar het oordeel van het bevoegd gezag afdoende wordt onderbouwd dat alle mogelijkheden die redelijkerwijs kunnen worden getroffen ook worden getroffen en het treffen van meer voorzieningen redelijkerwijs niet van aanvrager kan worden verlangd.





### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.6.1 *Afwijken oppervlaktes programma*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.5.1 ten aanzien van de bruto vloeroppervlaktes van de functies zoals genoemd in 3.5.1 onder c, sub 3 t/m 6, mits:

- a. de totale bruto vloeroppervlakte van de functies zoals genoemd in 3.5.1 sub a t/m c tezamen niet meer bedraagt dan 137.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte;
- b. er geen sprake is van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd blijft;
- d. de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
- e. de sociale veiligheid gewaarborgd blijft;
- f. de brandveiligheid en rampenbestrijding gewaarborgd blijven;
- g. er een voldoende mix is van de niet-woonfuncties versus de woonfuncties.

#### 3.6.2 *Afwijken locatie horeca en detailhandel*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.5.1 zodat horeca en detailhandel óók buiten het aanduidingsgebied van de betreffende functieaanduidingen toelaatbaar is, mits:

- a. er geen sprake is van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd blijft;
- c. er een voldoende mix is van de niet-wonen functies versus de woonfuncties.

#### 3.6.3 *Afwijken lijst aan huis gebonden beroepen en bedrijfsactiviteiten en lijst van bedrijfsactiviteiten*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 en 3.5.1 en 3.5.3:

- a. om activiteiten toe te laten die niet in de Lijst aan huis gebonden beroepen en bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover de betreffende activiteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met activiteiten zoals opgenomen in de Lijst aan huis gebonden beroepen en bedrijfsactiviteiten, waarbij de activiteiten qua aard en omvang dienen te passen bij het karakter van het gebied, één en ander ter beoordeling van het bevoegd gezag;
- b. om activiteiten toe te laten die niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover de betreffende activiteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met activiteiten zoals opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, waarbij de activiteiten qua aard en omvang dienen te passen bij het karakter van het gebied, één en ander ter beoordeling van het bevoegd gezag;
- c. om activiteiten in categorie B van de Lijst van bedrijfsactiviteiten toe te laten, mits deze bouwkundig afscheiden is van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de gebouwen los van elkaar dienen te staan of dat er andere bouwkundige voorzieningen getroffen zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding.
- d. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een activiteit dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geur, stof, gevaar, lucht en bodem, alsmede de diversiteit en het al dan niet continue karakter van de activiteit en de visuele hinder en de verkeersaantrekkende werking.



#### 3.6.4 *Afwijkingsbevoegdheid kamerverhuurbedrijf*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 ten aanzien van hetgeen in dit bestemmingsplan is bepaald met betrekking tot kamerbewoning, ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf en zo kamergewijze bewoning voor meer dan 2 personen per woning toestaan, mits in het kader van een goed woon- en leefklimaat:

- a. per kamer wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte;
- b. wordt voorzien in voldoende stallingsruimte voor fietsen en wordt voorzien in voldoende bergruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien;
- d. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- e. Bij de beoordeling of wordt voldaan aan de onder a tot en met d beschreven voorwaarden wordt getoetst aan de 'Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020' als vastgesteld door burgemeester en wethouders van Venlo op 18 februari 2020, met dien verstande dat wanneer deze beleidsregel wordt herzien, aanvragen worden getoetst aan de geldende beleidsregel ten tijde van het indienen van de aanvraag.

#### 3.6.5 *Afwijkingsbevoegdheid aanduiding milieuzone*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.5.4 sub e ten aanzien van hetgeen in dit bestemmingsplan is bepaald met betrekking tot het niet toestaan van milieugevoelige objecten in een bepaalde zone, mits:

- a. er geen sprake is van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd blijft;
- c. de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
- d. de sociale veiligheid gewaarborgd blijft;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding gewaarborgd blijven;
- f. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### 3.6.6 *Afwijkingsbevoegdheid Mixed-Use-Index*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.5.1 sub e ten aanzien van hetgeen in dit bestemmingsplan is bepaald met betrekking tot de Mixed-Use-Index per bouwvlak, waarbij de maatvoeringsaanduiding 'MXI' met maximaal 10%-punt verhoogd of verlaagd mag worden, mits:

- a. de Mixed-Use-Index per bouwvlak niet meer bedraagt dan 95%;
- b. er geen sprake is van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd blijft;
- d. de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
- e. de sociale veiligheid gewaarborgd blijft;
- f. de brandveiligheid en rampenbestrijding gewaarborgd blijven;
- g. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- h. er een voldoende mix is van de niet-woonfuncties versus de woonfuncties.



## Artikel 4 Groen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. bermen en beplanting;
- d. parken;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- f. wegen en paden, waaronder vluchtroutes;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - paviljoen' voor een horeca-gelegenheid uit categorie 1 en/of 2, met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 400 m<sup>2</sup>.
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ondergronds bouwwerk', voor een ondergrondse parkeervoorzieningen, met dien verstande dat voldaan dient te worden aan het bepaalde in artikel 16.1;

met daaraan ondergeschikt:

- i. verhardingen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. hondenuitlaatplaatsen;
- l. kunstwerken;

met de daarbij behorende:

- m. voorzieningen van algemeen nut.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Paviljoen

Voor het bouwen van het gebouw ten behoeve van het paviljoen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximaal te bebouwen oppervlakte per bouwvlak bedraagt niet meer dan het op de verbeelding weergegeven bebouwingspercentage;
- c. gebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte en goothoogte zoals op de verbeelding is aangeduid ter plaatse van de aanduidingen 'maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum goothoogte (m)';

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde sub a mag de hoogte van lichtmasten niet meer dan 12 m bedragen.

#### 4.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing,
  1. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
  2. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
  3. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
  4. ter waarborging van de sociale veiligheid;
  5. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- b. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.



#### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in elk geval verstaan het gebruik van de gebouwen en gronden voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste en vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. parkeren.



## Artikel 5 Maatschappelijk

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs': onderwijs;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven': een jeugdvereniging.

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. gebouwen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

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

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

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



## **5.4 Afwijken van de bouwregels**

### *5.4.1 Algemeen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
- b. de afstand tot de perceelsgrens niet minder dan 3 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwperceel als bedoeld in lid 9.2.1 sub d minder bedraagt dan 4 m, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte.

### *5.4.2 Criteria*

De in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **5.5 Specifieke gebruiksregels**

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in elk geval verstaan het gebruik van de gebouwen en gronden voor:

- a. een ambachtelijk, industrieel, handels en/of horecabedrijf;
- b. prostitutie en/of seksinrichtingen;
- c. coffeeshops.



## **Artikel 6 Water**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding en ecologische natuurwaarden;
- c. waterlopen en daarbij behorende oevervoorzieningen;
- d. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;

### **6.2 Bouwregels**

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.

### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gebouwen en gronden als standplaats voor kampeermiddelen.



## Artikel 7 Waarde - Begrenzing vindplaats archeologie

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Begrenzing vindplaats archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de in deze gronden voorkomende archeologische vindplaatsen.

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen de gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien, gehoord de gemeentelijke archeoloog en/of de beleidsadviseur monumenten van de gemeente Venlo, het verenigbaar is met het belang van het cultuurhistorisch waardevol gebied.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Bouwen

Er mag slechts worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en;
- b. de bebouwing aantoonbaar niet leidt tot verstoring van archeologische waarden.

#### 7.2.2 Verstoring archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van 7.2.1 onder b vindt plaats indien:

- a. de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op minder dan 40 cm onder het maaiveld;
- b. het bouwplan of bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- c. op basis van een archeologisch rapport zoals gesteld in de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldige Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en het op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldige cultuurhistorische beleid van de gemeente is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### 7.2.3 Voorwaarden archeologisch verstoring

Indien uit het onder lid 7.2.2 onder c bedoelde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van nader archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen conform de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie en door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie en door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1 indien:

- a. de archeologische waarden niet worden aangetast;
- b. de nieuwbouw binnen de archeologische waarden past, dan wel een kwalitatieve bijdrage levert aan de genoemde waarden;
- c. de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld tot nihil.





## **7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *7.4.1 Verbod*

Het is verboden op of in gronden welke zijn bestemd als van 'Waarde - Begrenzing vindplaats archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- b. het vellen, rooien of aanleggen van diepwortelende beplantingen en/ of bomen, inclusief het verwijderen van stobben;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- f. het graven, aanleggen, verbreden, vergroten of dempen van sloten, greppels, watergangen, vijvers of vaarten;
- g. het slopen van bestaande opstallen beneden de 30 cm boven maaiveld, en het verwijderen van funderingen.

### *7.4.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebbend op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. minder diep reiken dan 0,40 meter onder het maaiveld en waarbij geen grond blijvend wordt afgevoerd;
- e. archeologisch onderzoek betreffen.

### *7.4.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 7.1 genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de archeoloog van de gemeente Venlo.

## **7.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming Waarde - Begrenzing vindplaats archeologie (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd wordt advies ingewonnen bij de archeoloog van de gemeente Venlo.



## Artikel 8 Waarde - Hoge of middelhoge archeologische verwachting

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Hoge of middelhoge archeologische verwachting aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor: de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 *Bouwen*

Er mag slechts worden gebouwd indien:

- bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en;
- het bouwplangebied de oppervlakteondergrens van 500 m<sup>2</sup> van het betreffende archeologische waardegebied niet overschrijdt;
- bij overschrijding van de onder b bedoelde ondergrenzen, de bebouwing aantoonbaar niet leidt tot verstoring van archeologische waarden.

#### 8.2.2 *Verstoring archeologisch materiaal*

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van 8.2.1 onder c vindt plaats indien:

- de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op minder dan 40 cm onder het maaiveld;
- het bouwplan of bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- op basis van een archeologisch rapport zoals gesteld in de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldige Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en het op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldige cultuurhistorische beleid van de gemeente is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### 8.2.3 *Voorwaarden archeologisch verstoring*

Indien uit het onder lid 8.2.2 onder c bedoelde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van nader archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen conform de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie en door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie en door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 8.2.4 *Voorwaarden vergunning*

De regels als bedoeld in lid 8.2.3 kunnen alleen aan de omgevingsvergunning worden verbonden indien:

- de bouwwerkzaamheden plaatsvinden binnen een gebied dat een omvang heeft van minimaal 500 m<sup>2</sup> en;
- de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op meer dan 40 cm onder het maaiveld.



### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.1 indien:

- a. de archeologische waarden niet worden aangetast;
- b. de nieuwbouw binnen de archeologische waarden past, dan wel een kwalitatieve bijdrage levert aan de genoemde waarden;
- c. de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld tot nihil.

### **8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *8.4.1 Verbod*

Het is verboden op of in deze gronden met de bestemming Waarde - Hoge of middelhoge archeologische verwachting zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- b. het vellen, rooien of aanleggen van diepwortelende beplantingen en/ of bomen, inclusief het verwijderen van stobben;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- f. het graven, aanleggen, verbreden, vergroten of dempen van sloten, greppels, watergangen, vijvers of vaarten;
- g. het slopen van bestaande opstallen beneden de 30 cm boven maaiveld, en het verwijderen van funderingen.

#### *8.4.2 Uitzonderingen*

Het verbod van sublid 8.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebbend op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. minder diep reiken dan 0,40 meter onder het maaiveld en waarbij geen grond blijvend wordt afgevoerd en het grondoppervlak van de aanlegwerken minder is dan 500 m<sup>2</sup>;
- e. archeologisch onderzoek betreffen.

#### *8.4.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 8.1 genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de archeoloog van de gemeente Venlo.

### **8.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming Waarde - Hoge of middelhoge archeologische verwachting (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd wordt advies ingewonnen bij de archeoloog van de gemeente Venlo.



## **Artikel 9 Waterstaat - Bescherming watergang**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Bescherming watergang' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor:

- a. beheer en onderhoud van de in het plangebied gelegen watergang;
- b. de bescherming van de ecologische waarden van de watergang.

### **9.2 Bouwregels**

#### *9.2.1 Algemeen*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen worden gebouwd, ten behoeve van deze bestemming.

#### *9.2.2 Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de watergang, worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 9.2.1 en toestaan dat de in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van het betreffende waterschap en de Keur van het waterschap in acht wordt genomen.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 10 Antidubbelregel

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

### Artikel 11 Algemene bouwregels

#### 11.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

Voor bestaande afstanden en andere maten gelden de volgende regels:

- a. indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. in die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### 11.2 Algemene bepalingen m.b.t. ondergronds bouwen

##### 11.2.1 Ondergrondse werken

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

##### 11.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m<sup>2</sup>.
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b, mogen ondergrondse bouwwerken ten behoeve van parkeren worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ondergronds bouwwerk'.
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 10 meter onder peil.
- e. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

##### 11.2.3 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.2 sub c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.



## Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in de Artikel 3 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

## Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en rampenbestrijding van de aangrenzende gronden en bouwwerken, bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, bouwhoogtes, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen, bouwhoogtes en percentages, met dien verstande dat niet mag worden afgeweken van de in deze regels opgenomen maximale vierkante meters programma;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m, met uitzondering van erfafscheidingen;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
  2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- f. de bestemmingsregels ten behoeve van het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
  1. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
  3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 meter mag bedragen;
  4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

## Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.



## Artikel 15 Algemene procedureregels

### 15.1 Procedure nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## Artikel 16 Overige regels

### 16.1 Parkeren

#### 16.1.1 *Parkeren, laden en lossen*

- a. bij nieuwbouw, verbouw of wijziging van het gebruik dient de inrichting van de gronden zodanig plaats te vinden dat ten behoeve van parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand gehouden in, op of onder het gebouw, op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, dan wel in een centrale parkeervoorziening binnen het plangebied;
- b. aan het bepaalde in sub a wordt geacht te zijn voldaan indien bij verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' vast staat dat het aantal parkeerplaatsen ten minste overeenkomt met het aantal parkeerplaatsen dat voor het betreffende gebied en de betreffende functie(s) benodigd is, overeenkomstig de Parkeervisie die is opgenomen in Bijlage 5. In deze bijlage zijn tabellen uitgewerkt met de parkeernormen;
- c. de in sub a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's, inclusief de rijwegen om deze ruimten te bereiken, moeten redelijkerwijs bereikbaar zijn per auto en onafhankelijk van andere parkeerruimten kunnen functioneren. Voorts moet deze ruimte afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's;
- d. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in de behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort, dan wel in een centrale voorziening binnen het plangebied.

#### 16.1.2 *Afwijken*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 16.1.1 indien wordt voorzien in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte, die gelet op de parkeerbelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is als bedoeld in 16.1.1, daarbij rekening houdend met de reeds bestaande bebouwing ter plaatse en de mogelijkheid van dubbelgebruik.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 17 Overgangsrecht

#### 17.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 17.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Veilingterrein Venlo'





## **Bijlagen bij regels**



## **Bijlage 1 Lijst aan huis gebonden beroepen en bedrijfsactiviteiten**



## **Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten**



## **Bijlage 3 Realisatieplan natuurinclusief bouwen**



## **Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan**



## **Bijlage 5 Parkeervisie**



bestemmingsplan Veilingterrein Venlo

## **Bijlage 6 Verkeer - Mobiliteitsonderzoek**

