

Beheersverordening

Venlo Noord

Gemeente Venlo



Beheersverordening

Venlo Noord

Gemeente Venlo

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

30 september 2015

Projectgegevens:

TOE02-0253245-03C

REG02-0253245-03C

TEK02-0253245-03D

Identificatienummer:

NL.IMRO.0983.BV201502VENLONOORD-VA01

Datum

03-08-2015

Opsteller(s)

HW, MV

Projectleider

I. de Lange

Vrijgave



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Verordeningsgebied	1
1.3	Doel	1
1.4	Geldende bestemmingsplannen	2
2	Beheersverordening als instrument	3
2.1	De beheersverordening	3
2.2	Overige instrumenten	5
3	Beschrijving bestaande situatie	7
3.1	Ontstaansgeschiedenis	7
3.2	Bestaande situatie	7
4	Beleidskader	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Rijksbeleid	15
4.3	Provinciaal beleid	16
4.4	Gemeentelijk beleid	16
5	Randvoorwaarden	19
5.1	Inleiding	19
5.2	Cultuurhistorische waarden	19
5.3	Milieu	21
5.4	Kabels, leidingen en straalpaden	24
6	Juridische aspecten	27
6.1	Inleiding	27
6.2	Systematiek van de regels	27
6.3	Bestemmingsregels	28
6.4	Algemene regels	32
6.5	Overgangs- en slotregels	33

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om het juridisch-planologisch kader voor het gemeentelijk grondgebied eens in de 10 jaar te herzien. Voor Venlo Noord vigeert een bestemmingsplan dat op 15 december 2004 is vastgesteld door de gemeenteraad. Hoewel in Venlo Noord in de komende periode geen ingrijpende ontwikkelingen worden verwacht, zal op grond van de actualiseringsverplichting uit de Wet ruimtelijke ordening toch een nieuwe juridisch-planologische regeling moeten worden vastgesteld voor het gebied. In de Wet ruimtelijke ordening is naast het bestemmingsplan een nieuw ruimtelijk instrument geïntroduceerd: de beheersverordening. De beheersverordening biedt gemeenten een instrument om gebieden met een lage dynamiek van een passende juridisch-planologische regeling te voorzien. In een beheersverordening kunnen, in tegenstelling tot in een bestemmingsplan, geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen. De beheersverordening is dan ook uitsluitend bedoeld voor gebieden waar geen ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien en waar het beleid binnen de planperiode is gericht op het beheer van de bestaande situatie.

Venlo Noord bestaat uit een aantal woongebieden, afgewisseld met verschillende voorzieningen. Het gebied is 'uitontwikkeld' en ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen worden in de nabije toekomst niet voorzien. Om die reden is voor Venlo Noord voorliggende beheersverordening opgesteld. In deze beheersverordening wordt het beheer van het gebied geregeld, in overeenstemming met het bestaande feitelijke of planologisch toelaatbare gebruik.

1.2 Verordeningsgebied

Het besluitgebied van deze beheersverordening betreft het bebouwde gebied aan de noordzijde van Venlo, tussen de Maas en de Nijmeegseweg.

De plangrens wordt in het westen gevormd door de Sint Urbanusweg en in het noorden door de Karbinderstraat. In het oosten wordt de grens gevormd door de Nijmeegseweg en de Krefeldseweg. De zuidelijke plangrens bestaat uit de Craneveldstraat en de Gasthuiskampstraat.

1.3 Doel

De beheersverordening 'Venlo Noord' heeft tot doel om de gronden in het plangebied te voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader, dat is gericht op het beheer van de bestaande situatie. In de beheersverordening wordt uitgegaan van het vastleggen van het gebruik en de bouwmogelijkheden die op dit moment planologisch al zijn toegelaten. De vigerende rechten zijn zoveel mogelijk overgenomen in de nieuwe beheersverordening.

Dit betekent dat de feitelijke situatie niet wordt 'bevroren': beperkte ontwikkelingen, zoals functiewisseling binnen de gemengde 'bestemming' en het realiseren van bijgebouwen bij woningen, blijven mogelijk.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor het grootste deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Venlo Noord – Fase 1'. Dit bestemmingsplan is op 15 december 2004 vastgesteld door de gemeenteraad en op 19 juli 2005 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg. Voor Veestraat 1-3 is een wijzigingsplan opgesteld. Dit wijzigingsplan is op 18 oktober 2011 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

In de loop van de jaren is in het plangebied een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van een vrijstelling op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of door middel van een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De beheersverordening 'Venlo Noord' vervangt de vigerende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen en afwijkingen, waardoor weer sprake is van een eenduidige juridisch-planologische regeling voor het hele plangebied.

2 Beheersverordening als instrument

2.1 De beheersverordening

2.1.1 Vastleggen bestaand gebruik

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening voor een gebied vast te stellen. Een beheersverordening vormt, net als een bestemmingsplan, het kader waaraan bouw-aanvragen worden getoetst en op basis waarvan de gemeente handhavend kan optreden op het moment dat in strijd met bepalingen uit de verordening wordt gehandeld, bijvoorbeeld in het geval van illegale gebruiksvormen of illegale bebouwing.

Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaand gebruik binnen een gebied met een lage dynamiek, waarin binnen de planperiode van de verordening (10 jaar) geen ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien. Het 'bestaand gebruik' is voor tweërlei uitleg vatbaar. Bij 'bestaand gebruik in enge zin' worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Bij 'bestaand gebruik in ruime zin' worden de gebruiks- en bouw mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Een beheersverordening is in juridisch opzicht vergelijkbaar met een bestemmingsplan met een consoliderend karakter.

2.1.2 Keuze voor beheersverordening

Venlo Noord is grotendeels een woongebied, waarbinnen aan het zuiden van de Veldenseweg en de Straalseweg een functioneel gemengd gebied met onder andere detailhandel en horeca aanwezig is. Langs de Hogeweg en de Dr. Blumenkampstraat komt een cluster van kantoren voor en in het oosten van plangebied, aan de Albert Cuypstraat en de Ferdinand Bolstraat komen verschillende kantoren, bedrijven en maatschappelijk voorzieningen voor. De maatschappelijk voorzieningen zijn daarnaast in belangrijke mate geclusterd in het gebied tussen de Agnes Huijnstraat, de Van Postelstraat en de Bisschop Hoensbroeckstraat.

Het plangebied kan worden getypeerd als een gebied dat is 'uitontwikkeld'. Uit de vergelijking van de (veld)inventarisatie met het vigerende bestemmingsplan is gebleken dat in de periode na vaststelling van het bestemmingsplan 'Venlo Noord – Fase 1' in 2004 nauwelijks functionele veranderingen hebben plaatsgevonden in het plangebied. De geldende bestemming komt daarom vrijwel overal nog overeen met het huidige gebruik. De ontwikkelingen die in het afgelopen decennium mogelijk zijn gemaakt door middel van een vrijstelling, zijn inmiddels ook grotendeels afgerond. Binnen de planperiode zijn in het plangebied van de beheersverordening geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen voorzien. Er zullen binnen het verordeningsgebied naar verwachting slechts kleinschalige ontwikkelingen plaatsvinden, zoals de vestiging van aan huis gebonden beroepen en bedrijven, beperkte wijzigingen van bebouwing (bijvoorbeeld door het realiseren van bijgebouwen bij woningen) en de herinrichting van het openbaar gebied.

De opgave voor Venlo Noord is dan ook met name gericht op behoud van de bestaande kwaliteiten. De beheersverordening is voor dit doel een geschikt instrument, omdat dit instrument juist bedoeld is om de bestaande situatie vast te leggen, terwijl kleinschalige ruimtelijke wijzigingen mogelijk blijven.

In voorliggende beheersverordening is ervoor gekozen om het 'bestaand gebruik in ruime zin' vast te leggen. Dat betekent dat in principe voor alle percelen de geldende juridisch-planologische regeling is overgenomen, waardoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet wijzigen ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. Voor ontwikkelingen die in de afgelopen jaren mogelijk zijn gemaakt door middel van een vrijstelling, is de feitelijke/vergunde situatie vastgelegd. Daarnaast zijn enkele individuele bouwtitels, die waren opgenomen in het vigerende bestemmingsplan of in de afgelopen jaren mogelijk zijn gemaakt door middel van een vrijstelling of een omgevingsvergunning, overgenomen in deze beheersverordening.

2.1.3 Onderdelen beheersverordening

De bevoegdheid om een beheersverordening op te stellen is opgenomen in artikel 3.38 van de Wro. De Wro bepaalt, in tegenstelling tot bij een bestemmingsplan, niet uit welke elementen een beheersverordening bestaat. Het is wel duidelijk dat de beheersverordening betrekking heeft op een gebied (het besluitgebied of verordeningsgebied) en regels moet geven voor het beheer van dat gebied. Op grond van artikel 1.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient een beheersverordening, net als een bestemmingsplan, elektronisch beschikbaar te worden gesteld. Anders dan bij een bestemmingsplan gelden er echter geen vormvereisten voor het digitale of het analoge plan. Hoewel de wet dit niet bepaalt, is het noodzakelijk de beheersverordening vergezeld te laten gaan van een toelichting waarin de gemaakte keuzen zijn onderbouwd. De Wro bepaalt in ieder geval dat de beheersverordening de volgende elementen kan bevatten:

- een verbod om bepaalde werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren zonder omgevingsvergunning;
- een verbod om bouwwerken te slopen zonder omgevingsvergunning;
- binnenplanse afwijkingsregels;
- overgangsrecht.

Een beheersverordening bestaat uit:

- een object dat bestaat uit het gebied waarop de verordening betrekking heeft: het plangebied of verordeningsgebied. Binnen dat gebied kunnen verschillende besluitvlakken (bestemmingen) en besluitsubvlakken (aanduidingen) worden aangewezen.
- regels die gekoppeld zijn aan het verordeningsgebied en/of de besluit(sub)vlakken en die kunnen gaan over gebruiken, bouwen, aanleggen en afwijken met een omgevingsvergunning.

De beheersverordening sluit op deze manier inhoudelijk en vormtechnisch zoveel mogelijk aan bij een bestemmingsplan. Waar een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bestemmingsvlakken en aanduidingsvlakken, is in een beheersverordening sprake van een illustratie met besluitvlakken en besluitsubvlakken.

Voor de leesbaarheid hebben we in deze beheersverordening de begrippen bestemmingsvlakken en aanduidingsvlakken gehandhaafd.

In de regels van de beheersverordening zijn bepalingen opgenomen die gelden voor de verschillende besluit(sub)vlakken. Qua vormgeving (kleurgebruik, benaming van besluitvlakken) is in de beheersverordening 'Venlo Noord' zoveel mogelijk aangesloten bij de landelijke standaard die geldt voor het opstellen van bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. Dit vergroot de herkenbaarheid en leesbaarheid van de illustratie en regels.

Hoewel een beheersverordening er qua vormgeving kan uitzien als een bestemmingsplan, zijn er ten opzichte van een bestemmingsplan enkele verschillen. Het voornaamste verschil is dat een beheersverordening per definitie tot doel heeft om een regeling op te nemen die is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Nieuwe ontwikkelingen kunnen dan ook niet mogelijk worden gemaakt door middel van een beheersverordening. In lijn daarmee biedt het instrument beheersverordening geen mogelijkheden voor het opnemen van wijzigingsbevoegdheden of uit te werken planregels.

2.1.4 Procedureel

De beheersverordening is een gemeentelijke verordening. In de Wro is voor de beheersverordening geen bijzondere voorbereidingsprocedure opgenomen, zodat de procedure tot vaststelling van een beheersverordening eenvoudiger en korter is dan de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan. Omdat in een beheersverordening geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk kunnen worden gemaakt, is het voeren van vooroverleg met de betrokken instanties niet verplicht. In tegenstelling tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning staat tegen de vaststelling van een beheersverordening ook geen beroep open.

De Wro schrijft geen procedure voor om belanghebbenden bij een beheersverordening te betrekken (in de vorm van een inspraak- of zienswijzenprocedure). De beheersverordening 'Venlo Noord' wordt niet ter inzage gelegd. De beheersverordening wordt digitaal vastgesteld door de gemeenteraad, tegelijk met een papieren versie van dezelfde verordening. Bij verschil in uitleg is de digitale versie de juiste versie.

2.2 Overige instrumenten

De beheersverordening 'Venlo Noord' is een belangrijk ruimtelijk instrument voor het ruimtelijk beheer van het plangebied. De verordening vormt namelijk het toetsingskader voor bouwaanvragen en bevat gebruiksregels voor het gebruik van de gronden. Aangezien de beheersverordening uitgaat van het vastleggen van het 'bestaand gebruik in ruime zin', zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan zoveel mogelijk overgenomen. Hierdoor bestaan nog mogelijkheden voor het beperkt toevoegen van bebouwing (bijvoorbeeld in de vorm van bijgebouwen op woonpercelen en door het invullen van een aantal bestaande bouwtitels) en voor functiewisseling (met name op de gronden waarvoor een gemengde 'bestemming' geldt).

Hoewel binnen de planperiode van 10 jaar geen grootschalige ontwikkelingen zijn voorzien, is het niet uitgesloten dat zich binnen deze periode een initiatief aandient dat een grotere ruimtelijke ingreep tot gevolg heeft. De Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bieden in dat geval verschillende mogelijkheden om het initiatief mogelijk te maken. In een beheersverordening kunnen dergelijke initiatieven immers niet worden opgenomen.

De instrumenten die naast de beheersverordening kunnen worden ingezet om een (grootschaligere) ontwikkeling mogelijk te maken zijn:

- het vergunningvrij bouwen;
- de planologische kruimelgevallen;
- de omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening (te voorzien van een ruimtelijke onderbouwing), ook wel de planologische omgevingsvergunning genoemd;
- een (postzegel)bestemmingsplan.

3 Beschrijving bestaande situatie

3.1 Ontstaansgeschiedenis

De ontwikkeling van de wijk Venlo Noord heeft in belangrijke mate samengehangen met de bedrijfsterreinontwikkeling in dit deel van de gemeente met name op het bedrijventerrein de Veegtes en het bedrijfsterrein Genooyerbergen waar het bedrijf Océ Technologies dominant aanwezig is. Door de lange ontstaansgeschiedenis van de buurt zijn er verschillende woonmilieus ontstaan. Een klein deel van de woningen is aan het begin van 19^e eeuw gebouwd. De Hogeschoorweg en de Hogeweg vormen binnen Venlo Noord de oude bebouwingslinten. Pas vanaf de oprichting van het Venloosche Grondbedrijf in 1924 komt de woningbouw goed op gang. De eerste woningen van dit bedrijf werden gebouwd, waar nu de Boerendansweg en de Pastoor Gadotstraat zijn gelegen. Gedurende de Tweede Wereldoorlog lag de bouw zo goed als stil. Vanaf het eind van de Tweede Wereldoorlog tot op heden zijn er voortdurend nieuwe woningen in de wijk bijgebouwd.

3.2 Bestaande situatie

3.2.1 Ruimtelijke structuur

Ofschoon de opbouw van Venlo Noord in te onderscheiden eenheden op kaart vrij helder is, heeft de wijk, zeker voor buitenstaanders die hier de weg zoeken, een enigszins onduidelijke structuur. De wijk heeft geen herkenbaar centrum (enige mate van centrumvorming komt voor rondom het Gelreplein, langs de Bisschop Hoensbroeckstraat en het Agnes Huijnplein), er is sprake van verschillende bebouwingswijzen die naast elkaar voorkomen, een gekromd wegenpatroon en weinig oriëntatiepunten binnen de bebouwing. De bebouwing is gedifferentieerd door de verschillende bouwwijzen in de opeenvolgende periodes. De woningvoorraad is echter vrij eenzijdig opgebouwd. Een groot deel van de woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen. Deze woningen zijn gelegen in het noordelijk en oostelijk deel van de wijk. Op het gebied van kwaliteit van de woonbebouwing is er een duidelijke afname waarneembaar van zuidelijke in noordelijke richting.

Het plangebied Venlo Noord kan globaal worden onderverdeeld in de volgende deelgebieden/buurtten:

- Hart van de wijk e.o.;
- Nijmeegseweg/Veldenseweg;
- Meeuwbeemd-West;
- Meeuwbeemd-Park e.o.;
- Meeuwbeemd-Oost;
- Craneveld e.o.;
- Withuisveld.

Hart van de wijk e.o.:

Het gebied tussen de Karbindersstraat en de deelgebieden Meeuwbeemd-West/Meeuwbeemdperk e.o./Meeuwbeemd-Oost kent een grote stedenbouwkundige variatie. Langs de westzijde van de Veldenseweg is de bebouwing duidelijk minder compact dan aan de oostzijde. Noordelijk van de Bisschop Hoensbroeckstraat is een grote afwisseling van bebouwing, zowel qua stedenbouwkundige plattegrond als qua bebouwingssoort. Tussen de Zand Arabieweg en de Van Postelstraat bestaat de bebouwing uit één laag met kap, gesitueerd aan woonpaden. Westelijk daarvan is de stedenbouwkundige en bebouwingsstructuur weinig doorzichtig. Het aantal bouwlagen, het soort woningen en de bouwperiodes verschillen van straat tot straat en soms zelfs reeds in een straat zelf.

Het carrévormige complex tussen de Agnes Huijnstraat, Genooyerbergen en de Karbindersstraat (uit 1939, gerenoveerd in 1974) heeft stedenbouwkundige en architectonische waarde en vertoont verwantschap met de bebouwingsstructuren volgens de tuindorpidee. Het betreft hier een woningbouwcomplex van twee tot drie lagen met wisselende kaprichting uit de periode tussen de wereldoorlogen. Westelijk van dit element, tussen de Genooyerbergen en de Hogeschoorweg is de bebouwingsstructuur rechthoekig. Het stratenpatroon is orthogonaal. De straten worden begeleid door rijwoningen in twee lagen met kap.

Nijmeegseweg/Veldenseweg:

In het meest oostelijk deel, parallel aan de Nijmeegseweg liggen rijwoningen in drie bouwlagen met kap. Het betreft duplexwoningen aan de Rembrandtstraat. De bebouwing dateert uit de wederopbouwperiode en is uniform qua architectuur. Tussen deze bebouwing en genoemde weg ligt een brede groenzone. In het gebied oostelijk van de Veldenseweg is er sprake van laagbouw in twee lagen met kap. Het betreft in het algemeen rijwoningen. Qua bouwperiode en daarmee samenhangend architectuur is de bebouwing gevarieerd. Ondanks de open plekken hier en daar tussen de bebouwing ontstaat langs de oostzijde van de Veldenseweg een beeld van een compacte aaneengesloten bebouwingwand. Langs de noordwestzijde van de Straelseweg bestaat de bebouwing uit blokken in drie tot vier bouwlagen.

Meeuwbeemd-West:

Het zuidwestelijk deel van Venlo Noord, tussen de Hogeschoorweg en de St. Urbanusweg kent een ruime variatie aan bebouwingssoorten uit verschillende bouwperiodes. Het betreft (half)vrijstaande woningen en geschakelde woningen in kleine rijtjes op kavels van redelijk grote (noordelijk) tot grote (midden) omvang. In de uiterste zuidelijke punt van dit gebied ligt een middelhoogbouwelement (zes lagen) dat de entree accentueert. Rondom de Dr. Aletta Jacobsstraat, aansluitend aan dit genoemde element is een aantal woningen gesitueerd rondom een plein. Deze woningen hebben een bouwhoogte van drie lagen met een kap.

De woningen in het gebied tussen de Dr. Mathijssenstraat en de Hogeschoorweg en noordelijk van eerstgenoemde weg, zijn in een afwisseling van laagbouw en middel-hoogbouw gesitueerd. Aan de St. Urbanusweg is een aantal villa's met zicht op de rivier de Maas gesitueerd.

Meeuwbeemd-Park e.o.:

Dit gebied is, zoals de naam aangeeft, een woongebied dat ruim in het groen is gelegen. Het meest opvallende element, dat als oriëntatiepunt binnen de buurt en de wijk dient, is de woontoren (dertien lagen met onderbouw) aan de Hogeschoorweg. De overige bebouwing in het deel van de buurt westelijk van het centrale groengebied, betreft in het algemeen twee onder een kappers in één dan wel twee lagen, gegroepeerd rond een centraal gelegen plein. De achtertuinen van deze woningen grenzen direct aan het Meeuwbeemdpark. In het deel van Meeuwbeemd-Park, oostelijk van de centrale groenstrook is sprake van rijbebouwing. De rijen zijn hier vrij kort van lengte en met het gekromde stratenverloop meegebouwd. Het betreft laagbouw in twee lagen, langs de noordwestzijde van de Albert Schweitzerstraat in één laag. Het gebied tussen Meeuwbeemdweg, Dr. Blumenkampstraat en Hogeweg kent met name vrijstaande en halfvrijstaande woningen op ruime kavels. Centraal element in deze omgeving is de compacte, middelhoge (vier bouwlagen) bebouwing van het verzorgingstehuis Meeuwbeemd. De straten in het noordwestelijk deel van Meeuwbeemd-Park, rond de Damanusstraat, worden begeleid door rijwoningen in twee lagen met kap. Het betreft woningen met ruime voor- en achtertuinen.

Meeuwbeemd-Oost:

Tussen de Meeuwbeemdweg, Hogeweg, Bisschop Hoensbroeckstraat en Veldenseweg ligt een complex met zes middelhoogbouwflats (galerijflats in vier bouwlagen, ruim in het groen). De woonbuurt is overigens grotendeels te kenschetsen als een laagbouwbuurt, met veelal grondgebonden, deels ook gestapelde woningen. In het gebied ten oosten van de Hogeweg zijn rijwoningen overheersend. In het algemeen zijn dit woningen in twee bouwlagen met kap. Woningen in drie bouwlagen, al dan niet met kap en in enkele gevallen vier lagen, liggen met name in de zuidelijke en oostelijke bebouwingsrand van deze buurt en langs de Veestraat. Het betreft hier gestapelde woningen. Het grootste deel van de buurt heeft een min of meer orthogonaal stratenpatroon. Dit patroon wordt plaatselijk (met name westelijk van de Veldense weg) afgewisseld door andere structuren. Een opvallend element wordt gevormd door het Gelreplein. Een aantal grotere gebouwen (waaronder het gebouw van de Plusmarkt en de karakteristieke Heilige Hartkerk) bij het plein bepaalt hier het beeld. Het plein heeft, mede daardoor, een stenig karakter.

Omgeving Craneveld:

Dit gebied heeft een redelijk duidelijke opbouw. De westzijde wordt gekenmerkt door kleine bouwblokken met een aantal grotere solitaire bebouwingselementen. Het kantoor van de belastingdienst is hiervan het meest beeldbepalende.

Het middendeel, tussen de Hogeweg en de Straelseweg kenmerkt zich door grondgebonden woningen (grotendeels in rij gebouwd), in combinatie met enkele middelhoogbouwelementen en de sporthal. Centraal binnen dit gebied, naast de sporthal bevindt zich een trapveldje. Het meest oostelijke deel tussen Staelseweg en Krefeldseweg bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen, met daartussen enkele solitaire bijzondere bebouwingselementen. Qua stedenbouwkundige structuur, met name het stratenpatroon wordt aangesloten bij het gebied noordoostelijk daarvan, zoals in het navolgende wordt beschreven. Qua bebouwingsstructuur is er overigens wel een duidelijk verschil in opbouw.

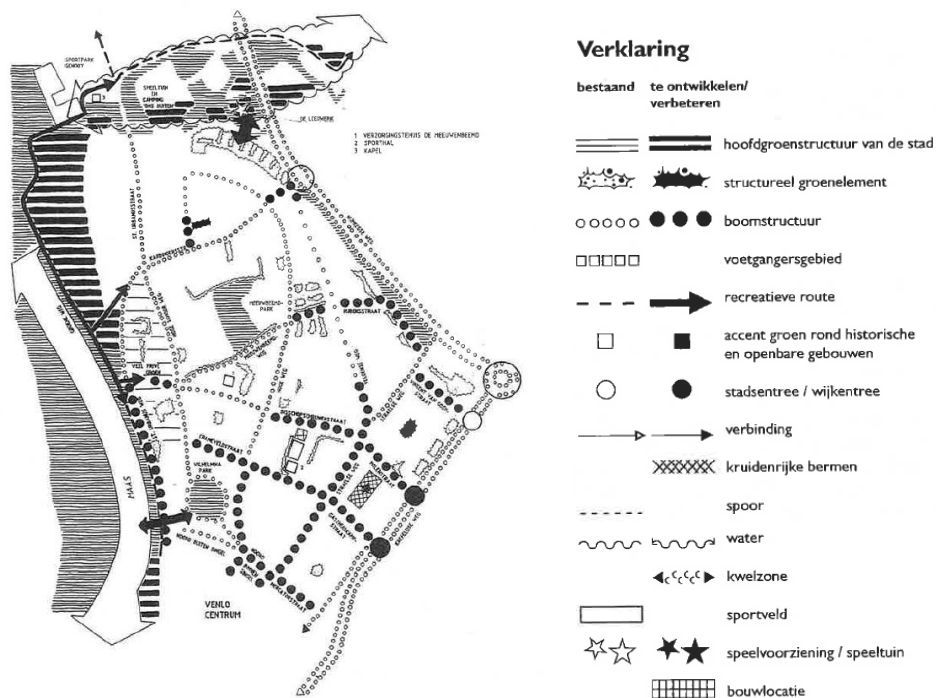
Withuisveld:

Dit gebied gelegen tussen de Krefeldseweg-Nijmeegseweg-Straelseweg-Molenstraat kenmerkt zich door een duidelijke stedenbouwkundige structuur. Er is sprake van een orthogonaal stratenpatroon, met de Turfstraat als apart element. Deze straat maakt deel uit van het historische structuur van Venlo. Withuisveld kent hoofdzakelijk grotere bebouwingselementen, met onder andere de (middel)hoogbouw langs de Krefeldseweg en de Nijmeegseweg. Het wordt gekenmerkt door grote groenvlekken, met name rondom de eerdergenoemde flatwoningen.

Groenstructuur

Het grootste aaneengesloten groengebied is de zone ter weerszijden van de Nijmeegseweg, doorlopend in het gebied met de middelhoogbouw langs de Krefeldseweg. Het noordelijk deel daarvan, vanaf de Karbinderstraat, valt buiten het plangebied. De Nijmeegseweg wordt aan de oostzijde begeleid door bomen, aan de westzijde door struiken, plaatselijk in combinatie met bomen. De groenzone langs de Nijmeegseweg begint aan de oostzijde van het plangebied bij het Europaplein en verbreedt zich aan de noordzijde, waar het formele groen, met daarin onder andere de middelhoogbouw aan de noordelijke bebouwingsrand van Genooi, overgaat in meer informeel groen. Het groen rondom de middelhoogbouw langs de Nijmeegseweg in de Schildersbuurt is vrij formeel van opzet, met lage beplanting (met name grasperken, afgewisseld met laagblijvende struiken) afgewisseld door bomen (de laatste met name als begeleidend groen). Langs de Krefeldse weg tussen de Molenstraat en de Vincent van Goghstraat is de middelhoogbouw in een u-vorm gesitueerd. In de binnenruimtes is het groen formeel, met laagblijvende beplanting (veelal gras). Langs de Krefeldse weg is het groen hoogopgaand. Het tweede belangrijke element in de groenstructuur is het centrale gebied in Meeuwbeemdpark. Ook hier is het groen formeel en heeft vooral betekenis als kijk- en speelgroen (grasperken met begeleidende bomen langs paden en straten).

De overige groenstructuren van enige omvang komen eveneens veelal voor in combinatie met grotere bebouwingselementen met een niet-woonfunctie en met middelhoge woonbebouwing. Ook hier betreft het veelal kijkgroen, waarin voor de jeugdigen plaatselijk speelelementen zijn opgenomen. De verbindende schakels tussen de grotere en kleinere groengebieden zijn de straten die door bomen worden begeleid. In het plangebied is een- of tweezijdige beplanting van straten algemeen voorkomend. Een duidelijke structuur is hierin echter niet altijd te herkennen.



Kaart groenbeleidsplan Wijk 2 Meeuwbeemd

Per bouwperiode is er sprake geweest van een bepaalde wijze van aankleden met groen. De aaneenschakeling van de verschillende groenelementen middels een overkoepelend idee over de groenstructuur van de wijk heeft in het verleden in de meeste gevallen niet plaatsgevonden.

Verkeersstructuur

De belangrijkste externe ontsluitingswegen voor het plangebied zijn de Nijmeegseweg en de Krefeldseweg. Deze hoofdontsluitingsroute vormt de verbinding richting A67 en indirect naar de A73, de belangrijke (inter)nationale ontsluitingsassen. De belangrijke ontsluitingswegen worden gevormd door de Sint Urbanusweg, de Hakkesstraat, De Veldenseweg en de Straelseweg, deels gelegen buiten het plangebied. Deze wegen hebben met name een ontsluitingsfunctie voor Océ Technologies en het centrum van Venlo. De interne ontsluitingswegen liggen in het algemeen globaal in oost-west richting, vrijwel haaks op de Maas en zijn steeds op de een of andere wijze verbonden met de Veldenseweg en de Sint Urbanusweg. De overige wegen in het plangebied zijn te beschouwen als woonstraten. Een stroomfunctie van deze wegen wordt niet op prijs gesteld, met name omdat er in bepaalde gevallen conflicten ontstaan met het fietsverkeer.

Langs de ontsluitingswegen Veldenseweg, Sint Urbanusweg, het noordelijk deel van de Nijmeegseweg en langs de Hakkestraat zijn aparte voorzieningen opgenomen voor fietsers. Voor het overig deel van het plangebied dient door fietsers samen met het autoverkeer gebruik te worden gemaakt van de woonstraten, wat ook zonder problemen kan. Voetgangers hebben binnen het plangebied voldoende voorzieningen om zich veilig te kunnen verplaatsen.

Parkeren gebeurt binnen het plangebied, gezien de samenstelling van de woningvoorraad voor een belangrijk deel plaats langs de openbare weg en op hiervoor ingerichte terreinen, met name nabij de (middel)hoogbouw. In mindere mate wordt er geparkeerd op eigen terrein (met name bij kantoren).

Openbaar vervoer vindt in het plangebied plaats middels drie buslijnen. De busroutes lopen door de volgende straten: Hogeweg, Craneveldstraat, dr. Blumenkampstraat, Hogeschoorweg, Karbindersstraat, Veldensweg, Bisschop Schrijnenstraat, Molenstraat, Albert Cuypstraat, Straelseweg.

3.2.2 Functionele structuur

In Venlo Noord overheerst de woonfunctie. De meeste winkels en horeca zijn te vinden langs de Straelseweg en de Veldenseweg en aan het Gelreplein. Ook aan de Agnes Huijnstraat komt een aantal winkels en horecavoorzieningen voor. Verspreid over het plangebied bevinden zich maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijvigheid. De dynamiek is vrij laag. Om die reden is voor het gebied voorliggende beheersverordening opgesteld. Hierna wordt aandacht besteed aan de verschillende functies die binnen het plangebied voorkomen.

Wonen

Het merendeel van de percelen in het plangebied heeft een woonfunctie. Het betreft woningen in verschillende typologieën. Naast vrijstaande, half-vrijstaande (gekoppelde) en aangebouwde woningen komen gestapelde woningen voor. Daarnaast zijn bij een aantal niet-woonfuncties bedrijfswoningen of bovenwoningen aanwezig.

Detailhandel

In Venlo Noord is er sprake van enige clustering van winkelvoorzieningen, soms in combinatie met andere functies, maar in het algemeen liggen de winkels verspreid. Clustering heeft met name plaatsgevonden langs het zuidelijk deel van de Veldenseweg en van de Straelseweg, langs het Gelreplein, het oostelijk deel van de Bisschop Hoensbroeckstraat en aan de Agnes Huijnstraat. Het karakter van eerstgenoemd gebied heeft een historische achtergrond. Er zijn iets meer detailhandelsvoorzieningen in niet-dagelijkse, dan in de dagelijkse artikelen. Detailhandelszaken in dagelijkse artikelen komen het meest voor in eerdergenoemde cluster langs het zuidelijk deel van de Veldenseweg en langs het Gelreplein. Niet-dagelijkse artikelen zijn iets meer gespreid.

Horeca

De horeca binnen het plangebied is vrij homogeen. Wat betreft de eetgelegenheden betreft het fritures/snackbars, die verspreid in het plangebied zijn gelegen, enkele cafés en een café annex feestzaal.

Dienstverlening, kantoren, consumentverzorgend ambacht en aan huis gebonden beroepen

De grootste clustering van dienstverlening ligt langs de Hogeweg en de Dr. Blumenkampstraat. Opvallend element (qua architectuur) is het kantoor van de belastingdienst. Daarnaast bevinden zich hier de kantoren van de RIAGG, de Wendel (Centraal Bureau ondersteuning Verstandelijk Gehandicapten) en een opleidingscentrum ten behoeve van de onderneming Océ. Op de hoek van de Veestraat en de Schubertstraat is een kantoor aanwezig en aan de Albert Cuypstraat en de Ferdinand Bolstraat is een aantal kantoorgebouwen gerealiseerd. De overige dienstverlenende activiteiten, evenals het consumentverzorgend ambacht en aan huis gebonden beroepen zijn van kleinere omvang en liggen verspreid binnen het plangebied. Het aantal hiervan is vrij klein.

Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden binnen dit kader onder andere verstaan sociaal-cultureel werk, religieuze, educatieve, onderwijs-, sport- en recreatie-, en medische voorzieningen. Deze voorzieningen zijn in belangrijke mate geclusterd in het gebied tussen de Agnes Huijnstraat, de Van Postelstraat en de Bisschop Hoensbroeckstraat en in het zuidoostelijk deel van het plangebied. De Witte Kerk is inmiddels verbouwd en gerenoveerd ten behoeve van sport- en recreatiedoeleinden.

Daarnaast is er de scouting op de Hogeweg en de Albert Cuypstraat. Op religieus gebied zijn er drie kerken en een klooster, op educatief gebied drie basisscholen (Meeuwbeemd, De Meule en een dependance van De Meule en de Rudolf Steiner-school Noord-Limburg) en volwasseneneducatie.

Op (para) medisch gebied zijn er onder andere het gezondheidscentrum Withuis en de thuiszorg Noord-Limburg, het Groene Kruis, verzorgingstehuis Meeuwbeemd, de Riagg en de Wendel, beide geestelijke gezondheidszorg. Daarnaast is er een aantal praktijkruimten (o.a. huisartsen, natuurgeneeskunde, fysiotherapie). Het gemeentearchief is ook te beschouwen als maatschappelijke voorziening.

Bedrijven

Aan de Boerendansweg 15 en aan de Ferdinand Bolstraat 10 zijn garagebedrijven gevestigd. Aan de Molenstraat 11 bevindt zich een natuursteenbewerkingsbedrijf. De bedrijven zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf' met een specifieke aanduiding. Verder is verspreid over het plangebied een aantal nutsvoorzieningen aanwezig. De nutsvoorzieningen zijn beperkt van omvang.

De teksten uit dit hoofdstuk zijn grotendeels overgenomen uit de toelichting van het bestemmingsplan 'Venlo Noord – Fase 1' dat in december 2004 door Arcadis is opgesteld (kenmerk: 110501/ZC4/2H1/700575).

4 Beleidskader

4.1 Inleiding

Gelet op de uitgangspunten van deze beheersverordening is uitsluitend stilgestaan bij beleid dat directe consequenties voor de beheersverordening kan of dient te hebben. Omdat de beheersverordening ziet op het beheer van de bestaande situatie en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is een uitgebreidere toetsing niet noodzakelijk. Hierna wordt kort ingegaan op het van toepassing zijnde beleid.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' heeft een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen vervangen.

In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Een van de onderwerpen van nationaal belang is het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen en het in stand houden ervan is een andere nationaal belang. De Maas, ten westen van het plangebied, maakt onderdeel uit van dit nationaal belang.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. Lagere overheden moeten de regels van het Barro in acht nemen bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. Het Barro bevat onder meer regels voor het bouwen in het rivierbed van de grote rivieren. Deze regels zijn vertaald in voorliggende beheersverordening door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed'.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het POL2014 heeft de status van provinciale structuurvisie, regionaal waterplan, verkeers- en vervoersplan en milieubeleidsplan en geeft een visie op de ontwikkeling van de Limburgse omgeving en de regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg in de komende 10 tot 15 jaar. In het POL zijn ambities, opgaven en een aanpak voor belangrijke thema's geformuleerd.

Het plangebied is in het POL2014 aangemerkt als gebiedstype 'overig bebouwd gebied' (bebouwd gebied niet zijnde een 'stedelijk centrum' of 'bedrijventerrein').

4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn regels opgenomen die een juridische doorvertaling zijn van het omgevingsbeleid zoals opgenomen in het POL2014. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening en is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Het hoofdstuk Ruimte bevat regels die zijn gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014 in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het plangebied ligt volgens de kaart 'Duurzame verstedelijking en wonen' geheel in het 'bebouwd gebied'.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategische Visie Venlo 2030

In de Strategische Visie Venlo 2030 'Venlo Vertelt' (maart 2010) geeft de gemeente Venlo een afwegingskader op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst. De gemeente Venlo streeft naar een 'gezonde' groei, die past bij haar mogelijkheden en die de burgers van Venlo van harte kunnen ondersteunen en mee kunnen verwerkelijken. Men bouwt uit wat sterk is en zet door op wat reeds in gang is gezet. Men kiest aldus voor gezonde, organische ontwikkeling en groei met een heldere koers.

Binnen het thema 'veelzijdige stad in het groen' is de ambitie dat in 2030 de diversiteit van de onderscheidende stadsdelen in de hoofdstad Venlo zorgt voor vitaliteit en stabiliteit. De dorpen en wijken bieden de veiligheid, geborgenheid en het sociale netwerk voor menselijke relaties. De voorzieningen in de dorpen en wijken en de stad zijn op maat en schaal. Tussen dorp en wijk enerzijds en stad anderzijds vullen de voorzieningen elkaar mooi aan. De gemeente heeft een breed pallet aan recreatieve mogelijkheden.

De kern van deze belangrijke economische bedrijfstak wordt gevormd door de expliciete aandacht voor kwaliteit van leven. De combinatie van health, care en cure enerzijds en cultuur- en natuurhistorie anderzijds maken het zeer de moeite waard voor bezoekers om voor kortere of langere tijd in de gemeente te verblijven.

Voorliggende beheersverordening maakt het beperkt toevoegen van bebouwing (zoals bijgebouwen op woonpercelen) en functieveranderingen mogelijk en doet daarmee recht aan het programma 'veelzijdige stad in het groen' van de strategische visie.

4.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo vastgesteld. De structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo weer, zowel voor de stad als voor het land. De structuurvisie is geen dichtgetimmerd plan, maar biedt ruimte voor initiatieven uit de samenleving. Niet de regels, maar de ambities en doelstellingen zijn het uitgangspunt. De ruimtelijke kernopgave is, overeenkomstig de Strategische Visie Venlo 2030, de ontwikkeling van Venlo als 'veelzijdige stad met karakteristieke dorpen in een groen landschap'.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven'. Deze opgaven zijn:

- 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.
- Ruimte in de stad: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten.
- Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering.
- Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningenclusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving.
- 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.

Binnen het thema 'Ruimte in de stad' is zowel voor de centrumstad Venlo als voor de dorpen een visie op het stedelijk gebied geformuleerd. Het beleid is gericht op optimale benutting van de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied, met behoud van de bestaande groene, blauwe en cultuurhistorische kwaliteiten.

De beheersverordening is niet in strijd met de ruimtelijke structuurvisie.

5 Randvoorwaarden

5.1 Inleiding

In het kader van deze beheersverordening heeft voor het plangebied een scan plaatsgevonden van de relevante omgevingsaspecten. Dit onderzoek is beperkt van aard, omdat de beheersverordening gericht is op instandhouding van de bestaande situatie en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Het onderzoek heeft zich erop gericht om te bepalen of vanuit de omgevingsaspecten aanleiding bestaat om in de beheersverordening specifieke regelingen op te nemen. De algehele conclusie is dat deze aspecten de totstandkoming van de beheersverordening niet in de weg staan. Hierna wordt kort aandacht besteed aan de relevante aspecten.

5.2 Cultuurhistorische waarden

5.2.1 Archeologie

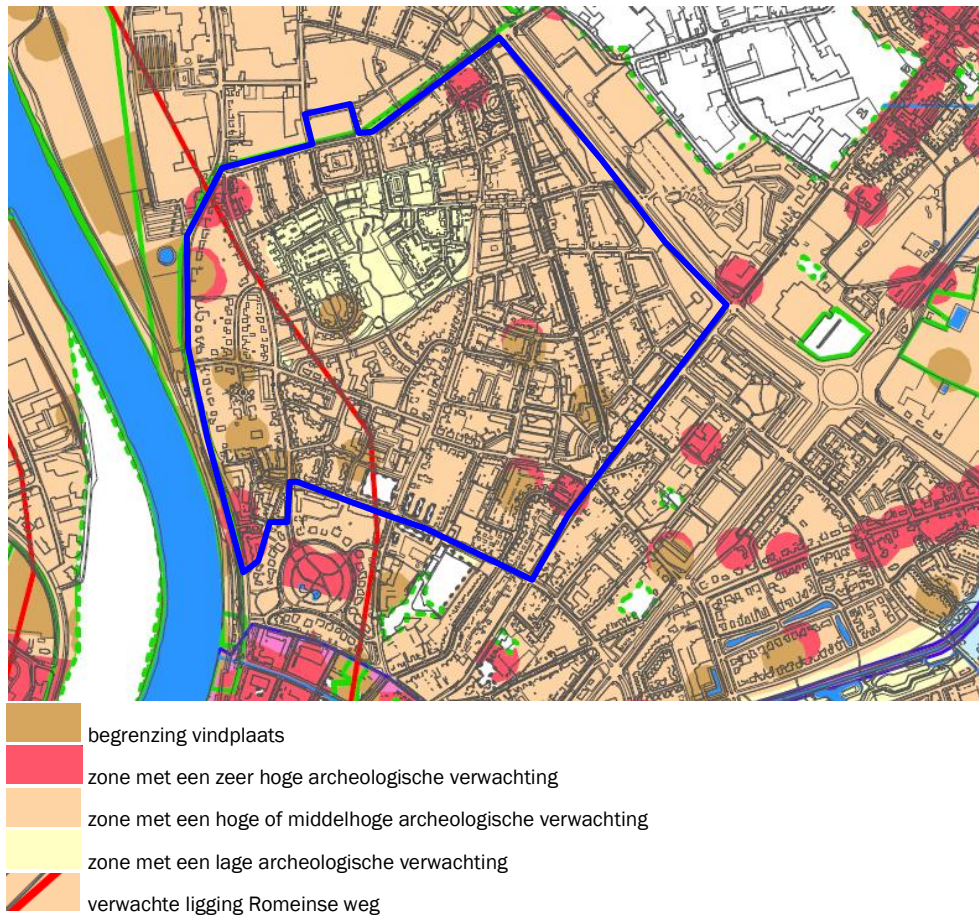
Op grond van de Monumentenwet 1988 dient rekening te worden gehouden met aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. De gemeente Venlo heeft in 2007 archeologisch beleid vastgesteld. Inmiddels is de archeologisch beleidskaart herzien. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de archeologische beleidskaart weergegeven. Op de archeologische beleidsadvieskaart is aangegeven waar de bekende archeologische vindplaatsen zich bevinden en welke archeologische verwachtingszones er zijn. De zones zijn voorzien van een beleidsadvies, dat in bestemmingsplannen en beheersverordeningen dient te worden verwerkt. In het plangebied komen gebieden voor met een zeer hoge, hoge of middelmatige en lage verwachting. Daarnaast zijn er vindplaatsen op de beleidskaart aangegeven.

Voorliggende beheersverordening is gericht op het behoud van de bestaande situatie. In lijn met de vigerende bestemmingsplannen blijven op perceelsniveau wel ontwikkelingen mogelijk. Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, is voorzien in een beschermende regeling. De verschillende verwachtingswaarden zijn in een aantal dubbelbestemmingen. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

De beheersverordening 'Venlo Noord' kent de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde – Cultuurhistorie 1 (gebied met hoge of middelhoge archeologische verwachting): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningstelsel voor gebouwen en werken groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm;
- Waarde – Cultuurhistorie 2 (archeologische vindplaats): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningstelsel voor gebouwen en dieper dan 40 cm;

- Waarde – Cultuurhistorie 3 (gebied met een zeer hoge archeologische verwachting): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel voor gebouwen en werken groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm;
- Waarde – Cultuurhistorie 4 (gebied met lage archeologische verwachting): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel voor gebouwen en werken groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm.

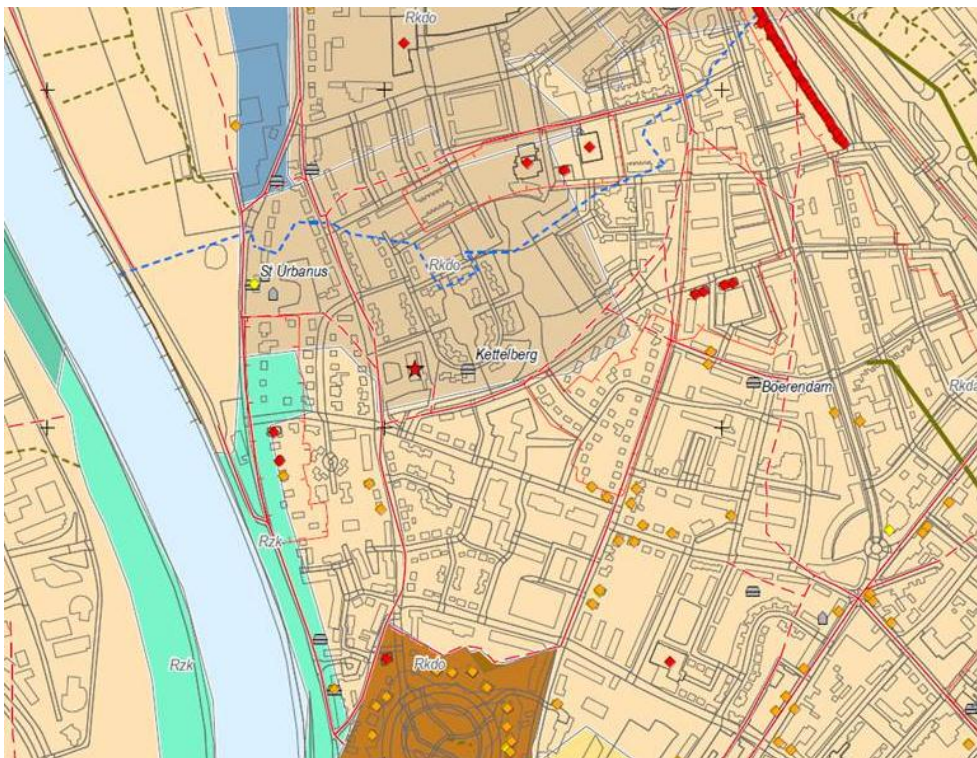


Uitsnede Archeologische beleidskaart Venlo, actualisatie 2015 met in blauw het plangebied

5.2.2 Cultuurhistorie

In het plangebied komen twee rijksmonumenten voor (gele ruiten op onderstaande afbeelding). Het betreft een hoeve uit de 18^e eeuw aan de Sint Urbanusweg 48 en de H. Hartkerk op de hoek van de Veldenseweg en de Straelseweg. In 2014 is de voorbeschermingsprocedure van kracht geworden in verband met de aanwijzingsprocedure van de Klaaskerk aan de Van Postelstraat als rijksmonument uit de wederopbouwperiode. Rijksmonumenten zijn beschermd op basis van de Monumentenwet 1998.

Daarnaast komen in het plangebied verschillende MIP-panden (oranje ruit) en wederopbouwpanen (rode ruit) voor.



Uitsnede cultuurhistorische inventarisatiekaart

De MIP-panden bestaan voornamelijk uit villa's langs de Hogeweg, de Dr. Blumenkampstraat en de Bisschop Schrijnenstraat. De aanwezigheid van deze villa's heeft te maken met het ziekenhuis dat hier lag. Rondom de Van Postelstraat bevinden zich verschillende wederopbouwpanen. Ook langs de Sint Urbanusweg komt een aantal wederopbouwpanen voor. De MIP-panden en de wederopbouwpanen hebben geen beschermende status.

In het plangebied komen geen gemeentelijke monumenten voor.

5.3 Milieu

5.3.1 Bedrijven en milieuhinder

Aan de Boerendansweg 15 en aan de Ferdinand Bolstraat 10 zijn garagebedrijven gevestigd. Aan de Molensraat 11 bevindt zich een natuursteenbewerkingsbedrijf. Daarnaast komt er verspreid over het plangebied een aantal horecavestigingen voor. Detailhandelsvoorzieningen zijn met name geclusterd langs het zuidelijk deel van de Veldenseweg en van de Straelseweg, langs het Gelreplein en het oostelijk deel van de Bisschop Hoensbroeckstraat. Deze beheersverordening is gericht op het beheer van de bestaande situatie, waarbij voor de niet-woonfuncties de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn overgenomen. Beperkte ontwikkelingen op de (bedrijfs)percelen blijven hierdoor mogelijk, maar grootschaligere ontwikkelingen zijn niet mogelijk gemaakt. Er worden geen nieuwe hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt.

Een nader onderzoek naar milieuhinder van de bedrijvigheid en de overige niet-woonfuncties is niet noodzakelijk. Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de vaststelling van de beheersverordening dan ook niet in de weg.

5.3.2 Bodemkwaliteit

Bij functiewijzigingen dient te worden onderzocht of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. Voorliggende beheersverordening is gericht op instandhouding van de bestaande situatie en staat ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen geen nieuwe functies toe. Bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Het aspect bodem staat de vaststelling van de beheersverordening niet in de weg.

5.3.3 Ecologie

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Natuurbeschermingswet 1998 richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Daarnaast zijn natuurgebieden die onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur (EHS) planologisch beschermd.

Binnen het plangebied liggen geen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. De Maas ten westen van het plangebied heeft wel een EHS-status. Nabij het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. De beheersverordening 'Venlo Noord' maakt geen ontwikkelingen mogelijk die invloed hebben op het EHS-gebied in de omgeving van het plangebied. Vanwege de Natuurbeschermingswet 1998 en het provinciaal beleid inzake de EHS zijn er derhalve geen belemmeringen voor de vaststelling van deze beheersverordening. Omdat de beheersverordening geen ontwikkelingen mogelijk maakt, is onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten ook niet noodzakelijk. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan worden bedreigd. Ook de Flora- en faunawet levert daarom geen belemmeringen op voor onderhavige beheersverordening.

5.3.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), hierin zijn de Basisnetten voor weg, spoor en water vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicovolle inrichtingen

Ten zuidoosten van het plangebied bevinden zich twee lpg-tankstations aan de Krefeldseweg. De afstand van het plangebied tot deze lpg-stations bedraagt minimaal 200 meter, zodat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van de lpg-stations (150 meter) ligt.

Transportroutes

Er vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Nijmeegseweg en de Krefeldseweg, die beide het plangebied begrenzen. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} . Binnen het plangebied van deze beheersverordening is ook geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Buisleidingen

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied liggen geen buisleidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er bevindt zich wel een gas-transportleiding in het plangebied, deze valt echter niet onder het Bevb.

5.3.5 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht als er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidgevoelige gebouwen of terreinen binnen de onderzoekszone van een weg of spoorweg. Voorliggende beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Gelet hierop zijn er uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor voorliggende beheersverordening.

Ten westen van de Maas, ter hoogte van het plangebied, ligt het industrieterrein Venlo Trade Port. Dit industrieterrein is een gezoneerd industrieterrein in het kader van de Wet geluidhinder. De geluidzone (50 dB(A)-contour) ligt deels over het plangebied. Ten noorden van het plangebied bevindt zich het bedrijf Océ. De geluidzone van dit bedrijf loopt over het noordwesten van het plangebied en overlapt met de geluidzone van Venlo Trade Port. Binnen deze zones mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd, tenzij door het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde wordt verleend.

De geluidzone van Venlo Trade Port is op de verbeelding opgenomen met de aanduiding 'geluidzone - industrie'. Binnen deze geluidzone valt ook de zone van het bedrijf Océ.

5.3.6 Luchtkwaliteit

Voorliggende beheersverordening maakt geen ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht.

Een toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan daarom achterwege blijven. Om een indruk te krijgen van de luchtkwaliteit binnen het plangebied, kan gebruik worden gemaakt van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (www.nsl-monitoring.nl). De Sint Urbanusweg in het westen van het plangebied en de Nijmeegseweg aan de noordoostzijde van het plangebied en de Krefeldseweg aan de zuidoostzijde van het plangebied zijn opgenomen op de kaart van het NSL. Uit raadpleging van de monitoringstool blijkt dat in 2013 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs deze wegen ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer liggen, waardoor uit oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit oogpunt van luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor voorliggende beheersverordening.

5.3.7 Water

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. De Maas valt onder het beheer van Rijkswaterstaat. In paragraaf 4.1 is aandacht besteed aan het rijksbeleid met betrekking tot water. Het waterschap is de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en de beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Het beleid van het waterschap is opgenomen in het Waterbeheersplan Waterschap Peel en Maasvallei 2010-2015, dat beleidsvoornemens bevat voor de periode tot 2015 en een globale kijk naar de verdere toekomst. Het plan is richtinggevend voor het door het waterschap te voeren beleid en beheer.

Het Waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving. Deze regelgeving is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. Voor bepaalde werkzaamheden in de beschermingszone van een watergang of een waterkering gelden algemene regels. Voor meer ingrijpende werkzaamheden is ingevolge de Keur een watervergunning benodigd. Een watervergunning wordt alleen verleend als het belang van de watergang of waterkering niet in het geding komt. Om te komen tot een duurzaam watersysteem hanteert Waterschap Peel en Maasvallei bij ruimtelijke ontwikkelingen voor het afvoeren van hemelwater de afwegingsstappen 'vasthouden, bergen, afvoeren'.

Op grond van deze beheersverordening kunnen in het plangebied geen ontwikkelingen plaatsvinden die voor een grote toename in verharding van het oppervlak zorgen. Watercompensatie is voor voorliggende beheersverordening dan ook niet noodzakelijk. Vaststelling van de beheersverordening heeft geen (negatieve) gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem in het plangebied.

5.4 Kabels, leidingen en straalpaden

Ten zuiden van de Nijmeegseweg loopt een regionale hoofdwaterttransportleiding van de N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg met een doorsnede van 300 mm. De leiding heeft een beschermingszone van 2,5 meter aan beide zijden van de leiding. Binnen deze zone geldt een omgevingsvergunningplicht voor werken en werkzaamheden.

Voor de beschermingszone is de dubbelbestemming 'Leiding – Water' op de verbeelding opgenomen.

In het westen van het plangebied ligt een regionale hoge druk gasvoedingsleiding van Essent. De leiding heeft een beschermingszone van 4 meter aan beide zijden van de leiding. Binnen deze zone geldt een omgevingsvergunningplicht voor werken en werkzaamheden. Voor de beschermingszone is de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' op de verbeelding opgenomen.

In het uiterst westelijk deel van het plangebied bevindt zich een rioolwatertransportleiding. Deze leiding heeft ook een beschermingszone van 2,5 meter aan beide zijden van de leiding. Voor deze zone is de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen.

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is een beheersverordening bedoeld om de bestaande situatie vast te leggen. In dit geval wordt uitgegaan van het vastleggen van het 'bestaand gebruik in ruime zin' doordat de bestaande planologische ruimte (de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen) wordt aangehouden als bestaande situatie. In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe dit uitgangspunt is doorvertaald op de illustratie en in de regels van de beheersverordening.

Het uitgangspunt van de beheersverordening 'Venlo Noord' is om de planologische ruimte die de vigerende bestemmingsplannen bieden - zo mogelijk - te behouden. Het vigerende bestemmingsplan heeft over het algemeen een conserverend karakter en is gericht op het beheer van de bestaande situatie.

De systematiek van het vigerende bestemmingsplan is op hoofdlijnen hetzelfde, waardoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden per bestemming in de verschillende plannen in veel gevallen overeenkomen. De bestemmingen met bijbehorende bouw- en gebruiksregels zijn zoveel mogelijk overgenomen in voorliggende beheersverordening.

Voor de opzet en inhoud van de regels is aansluiting gezocht bij het Handboek ruimtelijke plannen, versie 2014 van de gemeente Venlo. De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.2 Systematiek van de regels

Begrippen

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

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen is in de wijze van meten uitleg gegeven over hoe gemeten moet worden.

6.3 Bestemmingsregels

In het plangebied komen verschillende bestemmingen en dubbelbestemmingen voor. De opbouw van alle (dubbel)bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden.

Niet alle onderdelen komen in iedere bestemming voor. Zo komen omgevingsvergunningenstelsels voor werken en werkzaamheden uitsluitend voor in (dubbel)bestemmingen waar sprake is van te beschermen waarden of belangen en is ook niet binnen iedere bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierna volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie en horeca. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij behorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

Bouwregels

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

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale en externe veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze afwijkingen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan afgeweken wordt, de maximale afwijking die met de afwijking kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder kan worden afgeweken. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Als afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

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

Afwijken van de gebruiksregels

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

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een omgevingsvergunning gebonden te worden.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Bedrijf

De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' is tevens een autobedrijf toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2' is een natuursteenbewerkingsbedrijf toegestaan. Daarnaast zijn ter plaatse van de betreffende aanduidingen maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en wonen toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn het maximum bebouwingspercentage en de maximum goot- en bouwhoogte aangeduid. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

Dienstverlening

De gronden met de bestemming 'Dienstverlening' zijn bestemd voor dienstverlening en voor bovenwoningen. Onder dienstverlening worden bedrijven of instellingen verstaan waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn het maximum bebouwingspercentage en de maximum goot- en bouwhoogte aangeduid. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

Gemengd

De gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening met baliefunctie, consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis, wonen in de vorm van gestapelde woningen, horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en een supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn het maximum bebouwingspercentage en de maximum goot- en bouwhoogte aangeduid. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, bermen en beplanting en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen uitsluiten gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd.

Maatschappelijk

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de (medisch-)sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, culturele functies en sportvoorzieningen, met uitzondering van religie en opvang van speciale groepen (zoals crisisopvang en opvang van dak- en thuislozen en asielzoekers). Religie is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'religie'. Daarnaast is wonen in de vorm van een woonzorgcomplex toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Op de verbeelding zijn het maximum bebouwingspercentage en de maximum goot- en bouwhoogte aangeduid. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

Verkeer

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen, waarbij wordt gestreefd naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Binnen deze bestemming mogen uitsluiten gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd.

Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 4 personen per woning) en voor aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen, zijn kleinschalige bedrijven, een klusbedrijf, een elektrobedrijf, een adviesbureau, een beautysalon, een fysiopraktijk, detailhandel, dienstverlening, horeca, een kantoor, maatschappelijke voorzieningen en woonwagendstandplaatsen toegestaan. Daarnaast zijn tuinen, erven en onbebouwde erven en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangeduide bebouwingsgrens en bijgebouwinggrens. Op de verbeelding zijn de maximum goot- en bouwhoogte aangeduid. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

Leiding – Gas

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' zijn, naast de andere voor die gronden geldende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een ondergrondse gasleiding. Op de gronden geldt een bouwverbod met afwijkingmogelijkheid. Daarnaast is voor verschillende werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd.

Leiding – Riool

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' zijn, naast de andere voor die gronden geldende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een rioolleiding. Op de gronden geldt een bouwverbod met afwijkingmogelijkheid. Daarnaast is voor verschillende werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd.

Leiding – Water

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Water' zijn, naast de andere voor die gronden geldende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een ondergrondse hoofdwatertransportleiding. Op de gronden geldt een bouwverbod met afwijkingmogelijkheid. Daarnaast is voor verschillende werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd.

Waarde Cultuurhistorie 1 t/m 4

De gronden met deze dubbelbestemmingen zijn, naast de andere voor die gronden geldende bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende cultuurhistorische en archeologische waarden. Er mag slechts onder voorwaarden worden gebouwd. Daarnaast is voor diverse werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd. In iedere bestemming zijn ondergrenzen opgenomen: werkzaamheden die minder diep zijn dan 0,4 meter of minder groot dan de in de bestemming aangegeven ondergrens (variërend van 0 tot 5.000 m²) zijn vrijgesteld van de archeologische onderzoeksverplichting.

Waterstaat – Waterbergend rivierbed

De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' zijn, naast de andere voor die gronden geldende bestemmingen, mede bestemd voor een waterbergende functie. Op de gronden geldt een bouwverbod met afwijkmogelijkheid. Daarnaast is voor verschillende werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd.

6.4 Algemene regels

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

Er kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die fysiek bestond (en legaal aanwezig was) op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is een regeling opgenomen voor de op de verbeelding opgenomen gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen geluidgevoelige gebouwen of functies worden gerealiseerd. Via omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken als wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere waarde.

Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde in het bestemmingsplan geregelde onderwerpen.

Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. Specifieke, op de bestemming gerichte, afwijkingen zijn reeds opgenomen onder de betreffende bestemming.

6.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het plan.