

Bestemmingsplan

Actualisatie en reparatie Centrum Tegelen

Gemeente Venlo

Bestemmingsplan

Actualisatie en reparatie Centrum Tegelen

Gemeente Venlo

Toelichting

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

september 2013

Vastgesteld:

25 september 2013

Projectgegevens:

TOE03-0252046-02a

REG03-0252046-02a

TEK03-0252046-02a

Identificatienummer:

NL.IMRO.0983.BP201220ACTREPCPT-VA01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
2	Plangebied	3
2.1	Vigerende bestemmingsplannen	5
2.2	Bij het plan behorende stukken	9
2.3	Leeswijzer	9
3	Beschrijving bestaande situatie	11
4	Beleidskader	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	17
4.3	Gemeentelijk beleid	19
4.4	Conclusie	21
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	23
5.1	Externe veiligheid	23
5.2	Bedrijven en milieuzonering	25
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	26
6	Juridische planopzet	29
6.1	Inleiding	29
6.2	Systematiek van de regels	29
6.3	Beschrijving per bestemming	33
7	Haalbaarheid	37
7.1	Financieel	37
7.2	Maatschappelijk	37

Bijlage:

Nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan 'Actualisatie en reparatie Centrum Tegelen'



Ligging locaties binnen de gemeente Venlo (bing maps, 2012)



Begrenzing locatie A&P Lucker (bing maps, 2012)



Begrenzing locatie Wilhelminaplein (bing maps, 2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Venlo is voornemens om voor enkele locaties in het centrum van Tegelen het vigerend bestemmingsplan te actualiseren en te digitaliseren. Hiermee wordt aangesloten op de wens en doelstelling van de gemeente om te beschikken over actuele bestemmingsplannen, die voldoen aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

Het gaat om de volgende locaties:

1. Locatie A&P Lückner.
2. Locatie Wilhelminaplein.
3. Locatie Martinushof.
4. Locatie De Drink.
5. Locatie Sint Jozefkerk.
6. Locatie Spoorstraat 1a, 3a en 5.

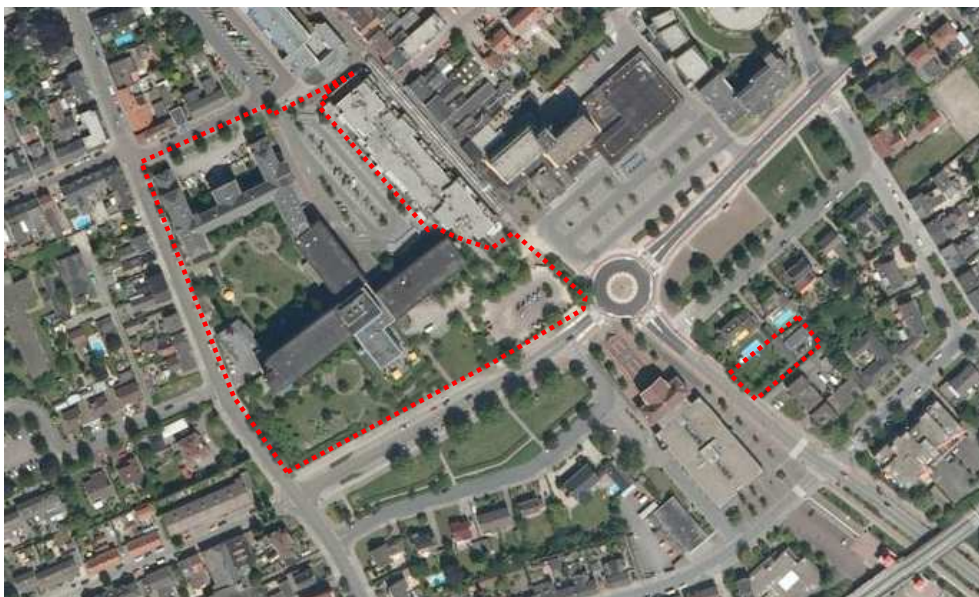
De ligging en de begrenzing van de verschillende locaties zijn op nevenstaande afbeeldingen en op de afbeeldingen op pagina 2 weergegeven.

Voor de locaties 1, 3 en 5 geldt een verouderd bestemmingsplan, zowel qua leeftijd, maar ook beleidsmatig en juridisch. Op deze locaties zijn ontwikkelingen voorzien, maar die zijn nog niet concreet genoeg dat ze vertaald kunnen worden in een bestemmingsplan. De Wro verplicht gemeenten om bestemmingsplannen elke 10 jaar te herzien. Deze locaties zijn opgenomen in het plan van aanpak regulier onderhoud van de gemeente Venlo.

Daarnaast worden er enkele onvolkomenheden uit eerdere bestemmingsplannen hersteld. Zo is er voor locatie 2 recent een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Er dient een aanpassing van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Tegelen' plaats te vinden, aangezien horeca niet juist vertaald is in de regels en op de verbeelding. Voor locatie 4 moet het recent vastgestelde bestemmingsplan aangepast worden naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State. Locatie 6 is in het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen' bestemd als 'Wonen', terwijl hier een winkel en een makelaarskantoor (met wonen op de verdieping) zijn gevestigd. Deze onvolkomenheden worden met dit bestemmingsplan gecorrigeerd.

Het doel van het voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied, bestaande uit de 5 deellocaties. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie, alsmede de vigerende rechten op basis van het geldende bestemmingsplan, zijn vastgelegd.

Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).



Begrenzing locaties Martinushof en De Drink (bing maps, 2012)



Begrenzing locatie Sint Jozefkerk (bing maps, 2012)



Begrenzing locatie Spoorstraat 1a, 3a en 5 (bing maps, 2012)

2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit 5 deellocaties.

Locatie A&P Lückner

De locatie A&P Lückner betreft het perceel van het A&P gebouw. Dit is een oude sigaren-fabriek. Het gebied ligt globaal tussen de Roermondseweg, de Spoorstraat en de Riethstraat in Tegelen.

Locatie Wilhelminaplein

De locatie Wilhelminaplein betreft twee percelen aan het Wilhelminaplein, ten zuiden van de Sint Martinuskerk. Het gebied ligt globaal tussen het Wilhelminaplein en In de Beeten.

Locatie Martinushof

De locatie Martinushof betreft het perceel van verpleeg- c.q. verzorgingshuis Martinushof. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Schoolstraat, aan de oostzijde door de bebouwing aan de Kerkstraat, aan de zuidzijde door de Raadhuislaan en aan de westzijde door de Gasthuisstraat.

Locatie De Drink

De locatie De Drink betreft een perceel ten noorden van De Drink, kadastraal bekend sectie C nummer 5138. De locatie ligt globaal tussen De Drink, de Raadhuislaan, de Muntstraat en de Industriestraat.

Locatie Sint Jozefkerk

De locatie Sint Jozefkerk betreft het perceel van de Sint Jozefkerk. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Van Wevelinckhovenstraat, aan de oostzijde door de Broeklaan, aan de zuidzijde door de Kerkhoflaan en aan de westzijde door de Gulickstraat.

Locatie Spoorstraat 1a, 3a en 5

De locatie Spoorstraat 1a, 3a en 5 betreft twee percelen waar een winkel (nummer 1a en 3a) en een makelaarskantoor (nummer 5) zijn gevestigd. De locatie bevindt zich op de plek waar de Spoorstraat en de Roermondseweg samenkomen.

Op de afbeeldingen hiervoor en hiernaast is de ligging en begrenzing van het plangebied en van de verschillende deellocaties weergegeven.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan 'Rieth''



Uitsnede vigerende bestemmingsplannen 'Gedeelte Roermondseweg' (links) en 'Uibreidingsplan aanwijzende de bestemmingen in Hoofdzaak' (rechts)

2.1 Vigerende bestemmingsplannen

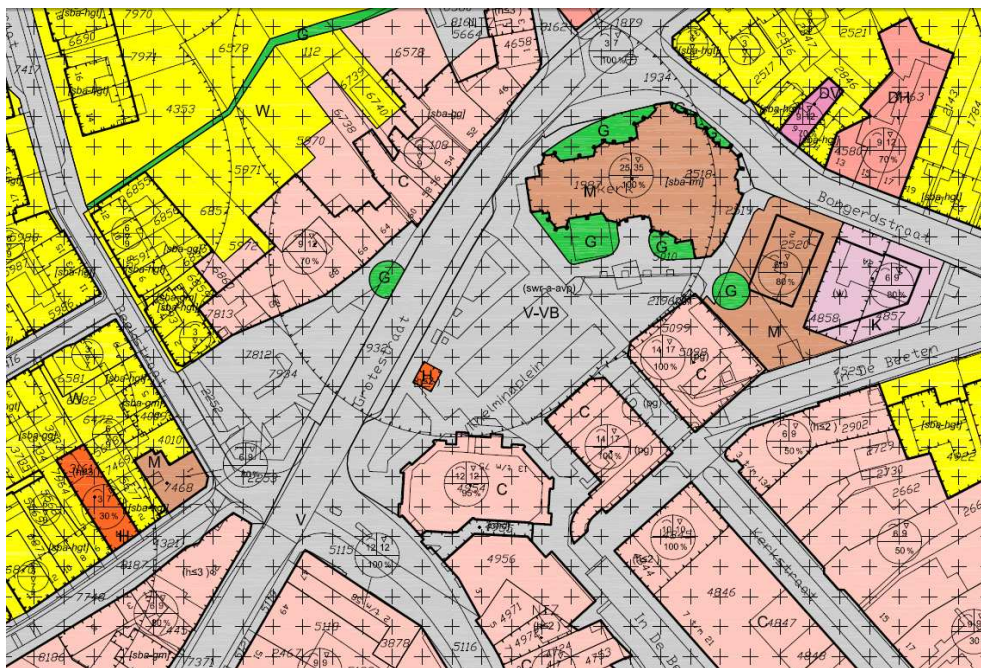
Locatie A&P Lückér

Voor de locatie A&P Lückér gelden drie bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Rieth'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Tegelen op 2 augustus 1962 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 juli 1963. De locatie heeft hierin de bestemmingen 'Gronden bestemd voor bedrijfsruimte' en 'Gronden bestemd voor bijzondere bebouwing'.
- Bestemmingsplan 'Gedeelte Roermondseweg'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Tegelen op 30 oktober 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 29 september 1981. De locatie heeft hierin de bestemming 'Meubelhandel'.
- Bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan aanwijzende de bestemmingen in Hoofdzaak'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Tegelen op 29 augustus 1957 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 29 september 1958. De locatie heeft hierin de bestemming 'Gronden bestemd voor woonwijken met alle daartoe nodige voorzieningen'.

Locatie Wilhelminaplein

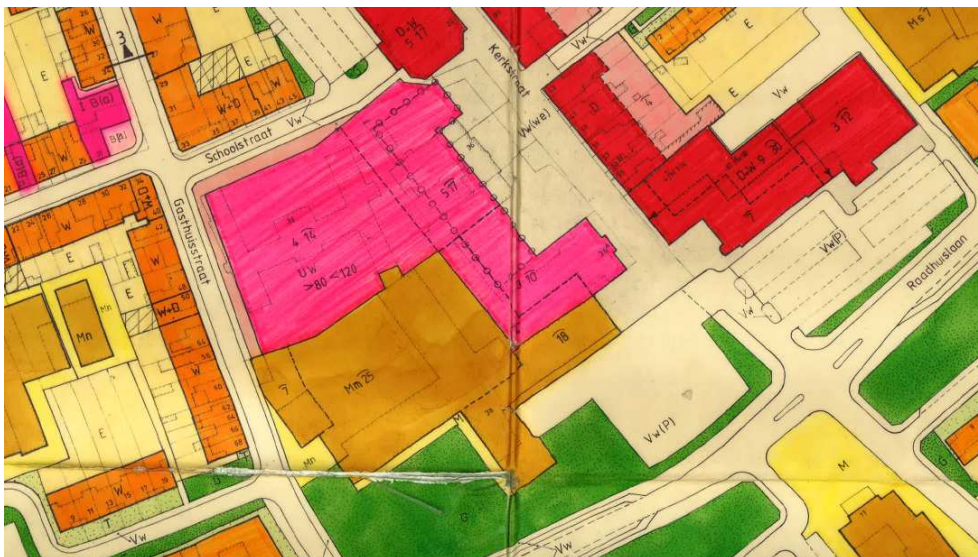
Voor de locatie Wilhelminaplein geldt het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen'. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 23 juni 2010 en onherroepelijk geworden bij besluit van de Raad van State op 8 juni 2011. De locatie heeft hierin de bestemming 'Centrum'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Centrum Tegelen'

Locatie Martinushof

Voor de locatie Martinushof geldt het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen'. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Tegelen op 26 juni 1986 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 januari 1987. De locatie heeft hierin de bestemmingen 'Uit te werken woondoeleinden', 'Maatschappelijke doeleinden', 'Groenvoorzieningen', 'Wegverkeer', 'Nutsvoorzieningen' en 'Parkeerterrein'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Centrum Tegelen'

Locatie De Drink

Voor de locatie De Drink geldt het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen'. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Tegelen op 26 juni 1986 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 januari 1987. De locatie heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'.

Op 23 juni 2010 is er een nieuw bestemmingsplan 'Centrum Tegelen' vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo. Echter, tegen dit besluit is beroep ingesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het beroep grotendeels gegrond verklaard. Het perceel had niet als 'Wonen' bestemd mogen worden, maar had de bestemming 'Maatschappelijk' moeten krijgen. Dit betekent dat het besluit van de gemeenteraad vernietigd is voor wat betreft het plandeel met de bestemming 'Wonen' voor het perceel aan De Drink, dat deel uitmaakt van voorliggend bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Centrum Tegelen'

Locatie Sint Jozefkerk

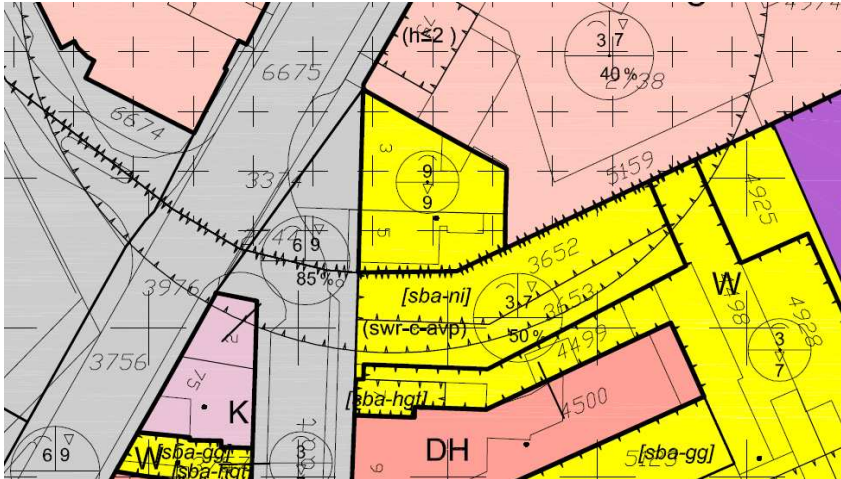
Voor de locatie Sint Jozefkerk geldt het bestemmingsplan 'Tegelen-Noord'. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Tegelen op 26 maart 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 oktober 1998. De locatie heeft hierin de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Groenvoorzieningen'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Tegelen-Noord'

Locatie Spoorstraat 1a, 3a en 5

Voor de locatie Spoorstraat 1a, 3a en 5 geldt het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen'. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 23 juni 2010 en onherroepelijk geworden bij besluit van de Raad van State op 8 juni 2011. De locatie heeft hierin de bestemming 'Wonen'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Centrum Tegelen'

2.2 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

2.3 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Vervolgens komt in hoofdstuk 5 de juridische planopzet aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.



Foto's bestaande situatie locatie A&P Lücker (Croonen Adviseurs, 2012)



Foto's bestaande situatie Wilhelminaplein (Croonen Adviseurs, 2012) en impressie nieuwbouw (www.cordistegula.nl)

3 Beschrijving bestaande situatie

Locatie A&P Lücker

Op de locatie A&P Lücker was voorheen een sigarenfabriek gevestigd. De fabriek is niet meer in gebruik. De locatie ligt tussen de Roermondseweg en de Spoorstraat. Binnen het plangebied bevinden zich aan de Roermondseweg twee woningen. Deze woningen worden gesloopt. Naast deze woningen bevindt zich een electriciteitskastje. Tussen de te slopen woningen en de bestaande woningen aan de Roermondseweg is geen bebouwing aanwezig en is er zicht op het plangebied. In het binnengebied is alleen nog een bedrijfsgebouw aanwezig, dat in gebruik is geweest als meubelhal. Alle andere bebouwing in het gebied is gesloopt. Een gedeelte van het binnengebied heeft een groen karakter en diverse delen hebben een asfaltverharding. Tussen de woningen op nummer 42 en 50 aan de Spoorstraat bevindt zich ook een open ruimte en is er zicht op het plangebied.

Deze locatie betreft een beoogde ontwikkelingslocatie. De procedure is echter nog niet opgestart omdat de ontwikkeling nog niet concreet genoeg en haalbaar is gebleken.

Locatie Wilhelminaplein

De locatie Wilhelminaplein betreft twee percelen aan het Wilhelminaplein, ten zuiden van de Sint Martinuskerk. Hier zijn twee appartementengebouwen in aanbouw, die aansluiten bij het karakter van het oude dorp Tegelen. Het project is genaamd 'Cordis Tegula'; Latijn voor 'Hart van Tegelen'. De nieuwbouwpanden krijgen een gecombineerde functie. Op de begane grond komen commerciële ruimten en is ruimte voor horeca. Op de verdiepingen komen 27 appartementen en 2 penthouses. Aan de zijde van het Wilhelminaplein kunnen gezellige terrasjes worden gemaakt. De twee gebouwen vormen gezamenlijk nieuwe pleinwanden. Zij worden circa 17 meter hoog. Onder de gebouwen wordt een parkeergarage gerealiseerd. Auto's zijn op het plein niet langer meer welkom.

Locatie Martinushof

De locatie Martinushof betreft een verpleeg- c.q. verzorgingshuis. Het is een grootschalig complex wat bestaat uit twee gedeelten: een zuidelijk gebouw en een noordelijk gebouw. Deze twee gebouwen zijn met elkaar verbonden. Het zuidelijk gebouw is vormgegeven als een kruis. De hoogte van dit gebouw varieert tussen vier en zes bouwlagen. Het gebouw is georiënteerd op de omliggende straten. Het noordelijke gebouw bestaat uit vier bouwlagen met een kap. Twee kleine gedeelten aan de Schoolstraat zijn twee lagen met kap. Dit gebouw, 't Peske genaamd, is georiënteerd op de Schoolstraat. In het westen van het plangebied bevinden zich enkele kleinere gebouwen, waaronder een nutsvoorziening. Op één van deze gebouwen staat een hoge schoorsteen.

Tussen het noordelijk en zuidelijk gebouw en in het zuidwestelijk deel van het perceel bevinden zich tuinen. Aan de noord- en oostzijde van het plangebied liggen parkeerterreinen.

Deze locatie betreft een beoogde ontwikkelingslocatie. Het verpleeg c.q. verzorgingshuis gaat grotendeels haar zorgfunctie verliezen.



Foto's bestaande situatie Martinushof (Croonen Adviseurs, 2012)



Foto's bestaande situatie De Drink (Croonen Adviseurs, 2012)



Foto's bestaande situatie Sint Jozefkerk (Croonen Adviseurs, 2012)

Vanwege de strategische ligging van deze locatie en ter realisering van de uitgangspunten die zijn vastgelegd in het Integrale Ontwikkelingsplan Centrum Tegelen is een structuurplan vastgesteld op grond waarvan de gemeente het voorkeursrecht heeft gevestigd. In het structuurplan worden de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden beschreven. De procedure is echter nog niet opgestart, omdat de ontwikkeling nog niet concreet genoeg en haalbaar is gebleken.

Locatie De Drink

De locatie De Drink betreft een perceel ten noorden van De Drink. De locatie is momenteel ingericht als tuin. Vanaf de openbare weg is de tuin nauwelijks zichtbaar door de grote haag die de tuin begrenst. In het vigerende bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Deze functie bevindt zich momenteel niet op het perceel, maar de eigenaar wenst het perceel in de toekomst wel voor deze functie te gebruiken.

Locatie Sint Jozefkerk

Op de locatie Sint Jozefkerk bevindt zich de Sint Jozefkerk. Dit gebouw heeft een hoogte van circa 12 meter en een toren aan de noordzijde met een hoogte van circa 18 meter. De kerk is georiënteerd op de Broeklaan. Deze kerk is niet meer in gebruik als maatschappelijke voorziening.

In de zuidwestelijke hoek van het perceel bevindt zich een voormalige dienstwoning, gebouwd in dezelfde stijl als de kerk. Deze woning is nog wel in gebruik. De woning bestaat uit twee lagen met kap en is georiënteerd op de Kerkhoflaan.

Aan de oostzijde van de kerk, voor de ingang, bevindt zich een friture. Het betreft een klein, wit gebouwtje van één bouwlaag.

Het perceel van de kerk heeft een groene, sobere inrichting. Het groen bestaat voornamelijk uit gras met op enkele plekken hagen en bomen. Rondom de woning is een tuin aangelegd. Op het perceel wordt niet geparkeerd, met uitzondering van het parkeren behorende bij de woning.

Deze locatie betreft een beoogde ontwikkelingslocatie. De kerk heeft haar oorspronkelijke functie inmiddels verloren. De procedure is echter nog niet opgestart omdat de ontwikkeling nog niet concreet genoeg en haalbaar is gebleken.

Locatie Spoorstraat 1a, 3a en 5

De locatie Spoorstraat 1a, 3a en 5 betreft twee percelen op de plek waar de Spoorstraat en de Roermondseweg samenkomen. Op nummer 1a en 3a is een winkel gevestigd en op nummer 5 bevindt zich een makelaarskantoor. Op de verdieping van beide panden wordt gewoond of kan worden gewoond.



Foto's bestaande situatie Spoorstraat 1a, 3a en 5 (google maps, 2013)

4 Beleidskader

Het bestemmingsplan 'Actualisatie en reparatie Centrum Tegelen' is gericht op het beheer van de bestaande situatie alsmede de vigerende rechten en heeft dan ook een conserverend karakter. Om die reden is het niet noodzakelijk een uitgebreide beleidsafweging te maken. In dit hoofdstuk is daarom beknopt het geldend beleid dat van belang is voor dit bestemmingsplan kort samengevat. Het betreft beleid op rijksniveau, provinciaal en gemeentelijk niveau.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen.

Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt dat er, gezien het conserverende karakter van het plan en het handhaven van vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden, geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. In voorliggend bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is dus geen sprake van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

4.1.3 Beleidslijn grote rivieren

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

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

Het beleid is vastgelegd in de Beleidslijn grote rivieren. Deze beleidslijn waarborgt de veiligheid en biedt kansen voor innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen. Op 14 juli 2006 is de beleidslijn formeel in werking getreden.

De beleidslijn bestaat uit de brief d.d. 17 februari 2006 van de Staatssecretaris van Verkeer & Waterstaat en de Minister van VROM samen met de door de Staatssecretaris van Verkeer & Waterstaat op 4 juli 2006 vastgestelde Beleidsregels grote rivieren, gepubliceerd in de Staatscourant van 12 juli 2006 en in werking getreden op 14 juli 2006. Op 6 november 2009 is de Beleidslijn op onderdelen gewijzigd.

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

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

Binnen het toepassingsgebied van de beleidslijn worden twee regimes onderscheiden: het stroomvoerend regime en het waterbergend regime. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan heeft de Beleidslijn grote rivieren geen specifieke consequenties. De locatie Wilhelminaplein ligt in het rivierbed waar paragraaf 6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (voormalige Gebieden WBR 2a). Dit betekent dat er geen vergunning in het kader van de Waterwet benodigd is. Bouwen in dit gebied geschiedt dus net als elders in het rivierbed op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid. Bij schade door hoogwater kan geen schade op het rijk verhaald worden.

4.2 Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau wordt het ruimtelijk beleid weergegeven in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is vormgegeven als een plan op hoofdlijnen en voldoet aan de vereisten van een structuurvisie volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (vastgesteld in december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro.

In de POL-aanvulling is de provinciale belangenstaat opgenomen. Hierin zijn de provinciale ruimtelijke belangen opgenomen uit het POL2006. De laatste actualisatie van het POL dateert van januari 2011.

Het plangebied valt binnen het perspectief 'stedelijke bebouwing (P9)'. De stedelijke bebouwing omvat de aanwezigheid of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Het betreft bestaand stedelijk gebied waar herstructureringsopgaven liggen en waar door inbreiding de nodige ontwikkelingsruimte is.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een conserverend plan en is dan ook niet strijdig met het perspectief P9.



Uitsnede kaart 'Perspectieven' (Bron: POL Actualisatie januari 2011)

POL-kaart 'Kristallen waarden'

De POL-kaart 'Kristallen waarden' geeft aan dat het plangebied in de Venloschol ligt. In de Venloschol bevinden zich diepe grondwatervoorraden die van nature geologisch beschermd zijn. Hier geldt een verbod op diepe onttrekkingen voor laagwaardig gebruik. Onttrekkingen voor menselijke consumptie zijn wel toegestaan. De regels en de exacte begrenzing van de boringsvrije zone van de Venloschol zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg, welke sinds 1 januari 2012 van kracht is.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt dat hier geen (nieuwe) diepe onttrekkingen voorzien zijn.

Om dit ook voor de komende planperiode zeker te stellen is in dit bestemmingsplan een specifieke aanduiding met daaraan verbonden regels voor de gebruiksmogelijkheden in de Venloschol opgenomen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015

Het belangrijkste document met betrekking tot het ruimtelijk beleid in Venlo is de 'Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015: Eenheid in verscheidenheid'. De structuurvisie is het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, op basis van een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociaal culturele waarden van de gemeente Venlo. De structuurvisie is, naar aanleiding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, op 25 maart 2009 herzien ten aanzien van het kostenverhaal en vervolgens beleidsneutraal vastgesteld.

Inzet voor de ruimtelijke ontwikkeling van Venlo is behoud van de woon- en werkgebieden van Venlo als onderscheidbare en herkenbare kernen in een stedelijk netwerk.

Tegelen wordt beschouwd als één van deze kernen. Op de kaart 'Ruimtelijke samenhang' is het plangebied aangeduid als 'Stedelijke bebouwing'.

De locaties A&P Lückert en Martinushof zijn op de kaart 'Overzicht bouwontwikkelingen' als projecten aangeduid. Deze projecten zijn niet vertaald in dit bestemmingsplan, omdat ze nog niet concreet genoeg en haalbaar zijn gebleken.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een conserverend plan en is dan ook niet strijdig met de gemeentelijke structuurvisie.



Stedelijke bebouwing

Uitsnede kaart 'Ruimtelijke Samenhang' (Bron: Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015)

4.3.2 Strategische Visie Venlo 2030 'Venlo vertelt'

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 verwerken. 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.

Venlo wordt getypeerd als 'veelzijdige stad in het groen'. Venlo wil een prettige fysieke en sociale leefomgeving voor iedere inwoner bieden. De dorpen en wijken, waaronder Tegelen, 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. Het voorzieningenniveau in de wijken en dorpen is afhankelijk van de behoefte. Voor het voortbestaan van commerciële voorzieningen in de dorpen en wijken heeft de gemeente specifiek beleid ontwikkeld dat handhaving van die voorzieningen ondersteunt. Voorliggend bestemmingsplan betreft een conserverend plan en is dan ook niet strijdig met de strategische visie.

4.3.3 Ontwikkelingsplan Centrum Tegelen

In juli 2005 is het Integrale Ontwikkelingsplan Centrum Tegelen (IOCT) vastgesteld. Dit ontwikkelingsplan vormt samen met het Programma van eisen, Verkeersplan, Centrumplan Tegelen en het Beeldkwaliteitplan de kaders voor de integrale ontwikkelingsvisie voor het centrum van Tegelen.

De integrale ontwikkeling van het centrum van Tegelen wordt afgestemd op de samenhangende aanpak die de gemeente Venlo voorstaat in het kader van de stedelijke vernieuwing en kwaliteitsverbetering in het algemeen. Uitgangspunten hierbij zijn:

- de fysieke aanpak en de herinrichting van de openbare ruimte, verkeersstructuur en parkeren;
- het versterken van de economische activiteiten door gebiedsgerichte differentiatie in werkgelegenheid, particulier ondernemerschap en winkelveorzieningen;
- het dichterbij de bewoners brengen van sociale en culturele voorzieningen, het verstevigen van de sociale cohesie en het verdiepen van de cultuurhistorische identiteit.

Het hoofddoel van het ontwikkelingsplan is als volgt: 'Het aanreiken van kaders voor de toekomstige ontwikkelingen in het centrum van Tegelen zodat over circa 7 jaar sprake zal zijn van een volwaardig stadsdeelcentrum met hoogwaardige ruimtelijke en functionele kwaliteit.'

In voorliggend bestemmingsplan zijn geen projecten uit het ontwikkelingsplan opgenomen.

4.3.4 Beleidsnota Cultuurhistorie 2007-2011 'Voortbouwen op Venlo's Verleden'

Het cultuurhistorisch beleid in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling is verwoord in de Beleidsnota Cultuurhistorie.

Cultuurhistorie bestaat uit een drietal onderdelen: gebouwde monumenten, historisch cultuurlandschap en archeologie. Hieronder worden voor de drie onderdelen de relevante beleidsdoelen uit de beleidsnota Cultuurhistorie aangegeven. De subdoelen voor de verschillende onderdelen van cultuurhistorie dienen uiteindelijk te leiden tot een betere inpassing van cultuurhistorische waarden in ruimtelijke planvorming.

Gebouwde monumenten: gebouwde monumenten vinden hun bescherming in de Monumentenwet 1988.

Historisch cultuurlandschap: doel voor dit segment is het meenemen van cultuurlandschappelijke waarden in gebiedsgericht onderzoek en het onderzoek verwerken in een integrale cultuurhistorische waardenkaart.

Archeologie: in het kader van het Verdrag van Malta en de implementatie ervan in de Nieuwe wet op de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Venlo eigen archeologiebeleid ontwikkeld. Hiertoe zijn archeologische basiskaarten opgesteld, aangevuld met een archeologische advieskaart en een daaruit voortvloeiende archeologische beleidskaart. Deze beleidskaart geeft voor het gehele grondgebied van de gemeente Venlo aan wat de archeologische verwachtingswaarde is en hoe in dit kader omgegaan dient te worden met nieuwe ontwikkelingen. Deze archeologische informatie is vertaald in onderhavig bestemmingsplan, zodat een juridische basis en toetsingskader ontstaat ter bescherming van archeologische waarden in de grond.

Het gemeentelijk archeologiebeleid is een gebiedsgericht beleid. Niet in geheel Venlo geldt dezelfde archeologische verwachtingswaarde. Door middel van een selectiebeleid wordt een onderscheid naar locaties gemaakt. Primair doel van het selectiebeleid is het streven naar optimaal behoud en beheer van een representatief deel van het archeologisch bodemarchief dat in potentie bijdraagt aan de kennis van het lokale, regionale en landelijke verleden. Daarbij wordt met name gericht op de archeologische ensembles en die gebieden waar ondergrondse en bovengrondse waarden te koppelen zijn. Een tweede doel is om de burger zo min mogelijk te belasten met administratieve, planningstechnische en financiële consequenties van de archeologie.

De Beleidsnota Cultuurhistorie 2007-2011 is bij raadsbesluit van 21 december 2011 geldend verklaard voor het gehele grondgebied van de gemeente Venlo (betreft dus een verlenging van het eerder genomen besluit).

Op de nieuwe (nu nog concept) Archeologische beleidskaart gemeente Venlo 2012 hebben de deellocaties diverse archeologische verwachtingswaarden. Voor een verdere beschrijving van deze waarden wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

4.4 Conclusie

Het bestemmingsplan 'Actualisatie en reparatie Centrum Tegelen' heeft een conserverend karakter. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met geldend beleid.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Hierbij dient aangetoond te worden dat het voorliggend bestemmingsplan haalbaar is in relatie tot deze aspecten. Het gaat hierbij onder andere om de volgende aspecten: bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, kabels en leidingen, water, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie.

Het bestemmingsplan 'Actualisatie en reparatie Centrum Tegelen' is gericht op het beheer van de bestaande situatie en/of vigerende rechten en heeft dan ook een conserverend karakter. Aangezien het bestemmingsplan slechts een beheerfunctie heeft, is geen onderzoek noodzakelijk naar bodem, geluid, luchtkwaliteit, kabels en leidingen, water en flora en fauna. Aan de overige aspecten wordt hierna kort aandacht besteed.

5.1 Externe veiligheid

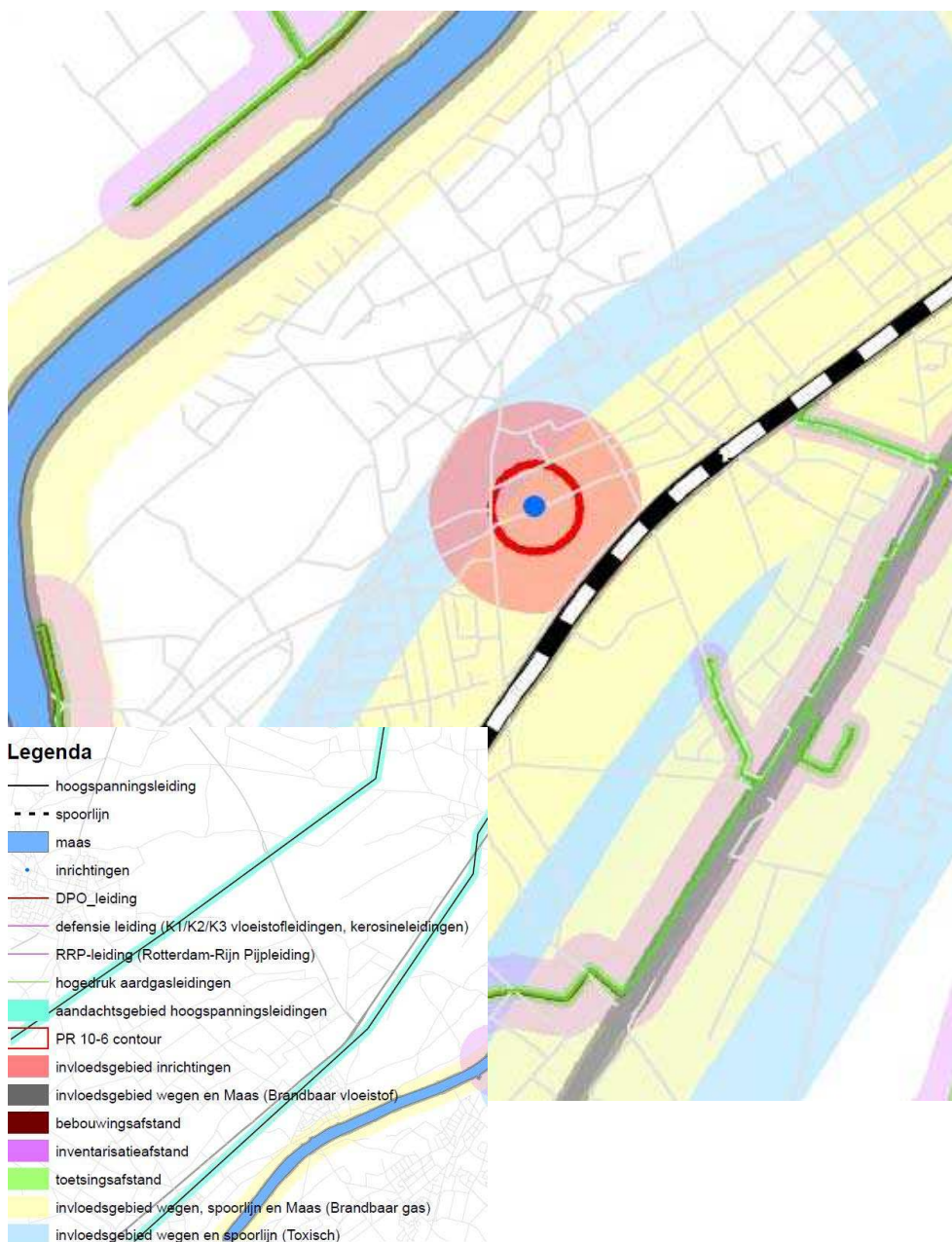
Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

De volgende afbeelding betreft een uitsnede van de Belemmeringenkaart externe veiligheid (signaleringskaart, opgesteld door Oranjewoud), waaruit de ligging van de diverse risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied blijkt.



Uitsnede belemmeringenkaart externe veiligheid (bron: Oranjewoud)

Bovenstaande afbeelding betreft een uitsnede van de Belemmeringenkaart externe veiligheid (signaleringskaart, opgesteld door Oranjewoud), waaruit de ligging van de diverse risicovolle activiteiten in en in de omgeving van het plangebied blijkt.

Risicovolle activiteiten

In de directe omgeving van het plangebied komt volgens de risicokaart van de provincie Limburg en de belemmeringenkaart van de gemeente een object voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Het betreft MGG Giesen aan de Industriestraat 14A waar opslag van gevaarlijke stoffen in loodsen plaatsvindt (provinciale Bevi-inrichting).

De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} van deze inrichting is volgens opgaaf van de provincie Limburg binnen de inrichting zelf gelegen. Er zijn wat betreft het plaatsgebonden risico geen belemmeringen voor het plangebied van dit bestemmingsplan. Bij dit bedrijf worden gevaarlijke stoffen opgeslagen. De vergunning staat het bedrijf de opslag van meer dan 10.000 kg gevaarlijke stoffen toe met een oppervlakte van 100-200 m² (conform CPR 15). Het bedrijf heeft beschermingsniveau 3. Het invloedsgebied behorende bij deze opslag is 275 meter. Het bestemmingsplan ligt daarmee voor een gedeelte binnen het invloedsgebied van MGG (locaties A&P Lückler, Martinushof en De Drink). Ten aanzien van zowel het plaatsgebonden risico als groepsrisico zijn er, voor wat betreft deze inrichting, geen belemmeringen in het kader van onderhavig bestemmingsplan te verwachten. De verwachting is dat de oriënterende waarde van het groepsrisico, gezien het ontbreken van ontwikkelingsmogelijkheden binnen het invloedsgebied van 275 meter, nergens wordt overschreden.

Spoor

Uit berekening met het risicoberekeningsmodel RBM II (Oranjewoud, onderzoek externe veiligheid bestemmingsplan Doolhof te Venlo. Projectnummer 180071 d.d. maart 2009) blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Venlo-Roermond geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} oplevert. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied (425 meter) van een categorie B2 (toxisch gas). Een calamiteit met het transport van toxisch gas per spoor kan invloed hebben in het plangebied. Het bestemmingsplan is conserverend, waardoor er geen sprake is van toename van de personendichtheid, wat betekent dat het groepsrisico niet zal toenemen.

Het plangebied ligt verder niet binnen het invloedsgebied van risicovolle wegen, waterwegen en leidingen.

Conclusie

Aangezien onderhavig bestemmingsplan conserverend van aard is en gezien de toegestane functies, zijn er in principe geen belemmeringen wat betreft externe veiligheid.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennissen van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

In het plangebied worden geen nieuwe milieugevoelige ontwikkelingen toegestaan. Ook worden in het plangebied geen nieuwe functies toegestaan die een belemmering kunnen vormen voor de omgeving. Er is dan ook geen sprake van invloed op milieugevoelige functies in de omgeving.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Zoals reeds in paragraaf 4.3.4 is aangegeven gelden voor de verschillende deellocaties diverse archeologische verwachtingswaarden.

- locatie A&P Lückner: deels AMK-terrein overig, deels zone met een lage archeologische verwachting;
- locatie Wilhelminaplein: zone met een zeer hoge archeologische verwachting;
- locatie Martinushof: deels zone met een lage archeologische verwachting, deels zone met een hoge tot middelhoge verwachting;
- locatie De Drink: zone met een lage archeologische verwachting;
- locatie Sint Jozefkerk: zone met een lage archeologische verwachting;
- locatie Spoorstraat 1a, 3a en 5: archeologische vindplaats.

In het kader van het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen' heeft reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden op de locatie Wilhelminaplein. Deze percelen zijn vrijgegeven. Voor deze locatie hoeft dan ook geen beschermende regeling in de vorm van een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen te worden. Gezien de lage archeologische verwachting op de locaties Martinushof en De Drink wordt ook daar geen beschermende regeling opgenomen.

Voor de locaties A&P Lückner, Martinushof en Spoorstraat 1a, 3a en 5 is in dit bestemmingsplan een beschermende regeling in de vorm van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Voor de locatie Spoorstraat 1a, 3a en 5 is tevens een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' opgenomen.

Voor de locaties A&P Lückner en Martinushof is de norm met verplichting tot archeologisch onderzoek is vastgesteld op > 500 m² en een verstoringsdiepte van max. 40 cm.

Voor de locatie Spoorstraat 1a, 3a en 5 is de norm met verplichting tot archeologisch onderzoek is vastgesteld op $> 0 \text{ m}^2$ en een verstoringsdiepte van max. 40 cm.

Cultuurhistorie

De oude dorpskern van Tegelen herbergt diverse cultuurhistorische waarden. Aangezien er geen ontwikkelingen in het plangebied plaatsvinden, is er geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Aangezien onderhavig bestemmingsplan conserverend van aard is zijn er geen belemmeringen wat betreft archeologie en cultuurhistorie.

6 Juridische planopzet

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en regels vormen het voor de burgers juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

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

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geformuleerde uitgangspunten. Voor de opzet en inhoud van de regels is aansluiting gezocht bij het Handboek ruimtelijke plannen, versie 2009 (januari 2010) van de gemeente Venlo. Deze plannen voldoen aan de eisen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

De regels van dit bestemmingsplan bestaan, conform SVBP 2008, 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

6.2.1 Inleidende regels

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

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

6.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is.

Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het bouwen heeft verleend welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de 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;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

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

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij 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 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 vrijstelling wordt verleend.

Het gaat hier om afwijkingbevoegdheden 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 strijdig gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de 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 is dit niet aan de orde.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging).

Als wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

6.2.3 Algemene regels**Anti-dubbeltelregel**

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*Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen*

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

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

Bestaande afstanden en andere maten

Doordat is gekozen voor een standaardregeling voor de (bebouwde) kommen van alle kernen van de gemeente Venlo, kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de 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 op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling wordt aangegeven wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan. De specifieke gebruiksregel, zoals deze kan worden opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen, is aanvullend op de algemene gebruiksregel van het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling 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 bestemmingen gerichte, afwijkingen zijn reeds opgenomen onder de betreffende bestemming.

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

Algemene wijzigingsregels

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

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

6.2.4 Overgangs- en slotregels**Overgangsbepalingen**

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

Slotregel

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

6.3 Beschrijving per bestemming**Agrarisch**

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor agrarisch grondgebruik, paden en verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'. Naast nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Bedrijf

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in de bijlage (Lijst van Bedrijfsactiviteiten) in de milieucategorie 1 en 2, productiegebonden detailhandel, waterhuishoudkundige voorzieningen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Ter plaatse van de betreffende aanduiding zijn gronden bestemd voor een meubelhal. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. De maximaal toegestane hoogte is op de verbeelding aangegeven. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is in de regels aangegeven.

Er is een afwijking opgenomen voor het, onder voorwaarden, bouwen van hogere bouwwerken geen gebouwen zijnde. In de specifieke gebruiksregels is aangegeven welke functies niet toegestaan zijn en dat onder voorwaarden wisseling in gebruik is toegestaan. Als laatste bepaling is een afwijking van de bedrijfsactiviteiten opgenomen. Onder voorwaarden kan het bevoegd gezag een omgevingvergunning verlenen voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in een andere milieucategorie.

Centrum

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor een centrumfunctie. Dit betekent dat er verschillende functies zijn toegestaan. Detailhandel, met uitzondering van supermarkten, maatschappelijke functies, cultuur en ontspanning en dienstverlening en kantoren zijn altijd toegestaan. Bedrijfsfuncties en wonen zijn uitsluitend toegestaan als deze functies nu ook al uitgeoefend worden en horeca tot en met horecacategorie 3 is uitsluitend toegestaan daar waar het op de verbeelding is aangegeven. Het gebruik van de gronden is nader gespecificeerd in de algemene gebruiksregels. Ook binnen deze bestemming is een wisseling en een afwijking van gebruik, onder voorwaarden, mogelijk. De maximaal toegestane hoogte is op de verbeelding aangegeven. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is in de regels aangegeven.

Detailhandel

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel, met uitzondering van een supermarkt. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is wonen op de verdieping toegestaan waarbij op de verdiepingen vervolgens geen detailhandel is toegestaan. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan waarbij de toegestane hoogtes op de verbeelding zijn opgenomen.

Dienstverlening

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor dienstverlening. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is wonen op de verdieping toegestaan waarbij op de verdiepingen vervolgens geen dienstverlening is toegestaan. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan waarbij de toegestane hoogtes op de verbeelding zijn opgenomen.

Groen

De gronden binnen deze bestemming zijn met name bestemd voor groenvoorzieningen. Hieronder zijn ook speelvoorzieningen en jongerenontmoetingsplaatsen mogelijk, maar ook parkeervoorzieningen en verhardingen zijn toegestaan. Op deze gronden mogen uitsluitend nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Maatschappelijk

De gronden binnen deze bestemming zijn met name bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/kinderopvang, onderwijs, religie, bibliotheken en verenigingsleven. Tevens is ter plaatse van de aanduiding 'wonen' wonen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' is uitsluitend zorgwonen toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kerk' uitsluitend een kerk. Via de gebruiksregels is, onder voorwaarden, een wisseling van gebruik toegestaan.

In de regels zijn bebouwingsregels opgenomen. Gebouwen, met uitzondering van de bijgebouwen bij de woning, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Voor wat betreft de toegestane goot- en bouwhoogte en het toegestane bebouwingspercentage wordt verwezen naar de aanduiding. Voor De Drink is, onder voorwaarden, een afwijkingmogelijkheid opgenomen om het bebouwingspercentage te verhogen tot 75%.

Verkeer - Verblijfsgebied

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor woonstraten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie en bijbehorende voorzieningen zoals groen- en speelvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is een parkeerterrein toegestaan.

Wonen

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen, aan huis gebonden beroepen en bedrijven, kamerbewoning (maximaal 4 personen per woning), tuinen, erven en onbebouwde erven en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

Waarde - Archeologie

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Waarde - Cultuurhistorie

De voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden en archeologische waarden.

7 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de te doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Financieel

7.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die met voorliggend bestemmingsplan gemoeid zijn, zijn volledig voor rekening van de gemeente. In haar begroting is met deze kosten rekening gehouden. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

7.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld om gemeentelijke kosten te kunnen verhalen. Voorliggend bestemmingsplan heeft een beheer karakter en maakt geen nieuwe bouwplannen, zoals opgenomen in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk. De vaststelling van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

7.2 Maatschappelijk

Besloten is dat bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan geen (facultatieve) inspraak wordt verleend, zoals bedoeld in de gemeentelijke inspraakverordening Venlo 2010, gezien het conserverende karakter en de kleinschaligheid van het plan.

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Actualisatie en reparatie Centrum Tegelen' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Hierna worden de vooroverlegreacties kort samengevat en wordt aangegeven of deze geleid hebben tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Reactie Rijkswaterstaat, per mail d.d. 8 april 2013

Rijkswaterstaat merkt het volgende op met betrekking tot de twee percelen aan het Wilhelminaplein: 'Een deel van deze locatie is gelegen in het rivierbed waar paragraaf 6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (voormalige Gebieden WBR 2a). Dit betekent dat er geen vergunning in het kader van de Waterwet benodigd is. Bouwen in dit gebied geschiedt dus net als elders in het rivierbed op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid. Bij schade door hoogwater kan geen schade op het Rijk verhaald worden.'

De constatering van Rijkswaterstaat is opgenomen in de toelichting.

2. Reactie Waterschap, d.d. 2 april 2013

Het Waterschap merkt op dat de gebieden zijn gelegen in de bodembeschermingszone van de Venloschol. Dit betekent dat het doorboren van bepaalde bodemlagen niet is toegestaan zonder ontheffing van de Omgevingsverordening Limburg. Het Waterschap verwacht dat dit wordt omschrijven in de toelichting (4.1 Provinciaal beleid). Daarnaast heeft het de voorkeur dat de bodembeschermingszone in het bestemmingsplan wordt bestemd.

Een deel van de verbeelding aan het Wilhelminaplein is gelegen in het bergend rivierbed van de Maas. Dit is niet in het bestemmingsplan benoemd of bestemd. Verwezen wordt naar de reactie van Rijkswaterstaat.

Naar aanleiding van de reactie van het Waterschap is de Venloschol middels een gebiedsaanduiding nader aangegeven en beschermd in dit bestemmingsplan. Tevens is een beschrijving van de Venloschol opgenomen in de toelichting. Met betrekking tot de opmerking betreffende het bergend rivierbed van de Maas wordt verwezen naar de reactie van Rijkswaterstaat.

3. Reactie provincie Limburg, d.d. 15 maart 2013

Het plan bevat geen provinciale belangen als benoemd in de provinciale Belangenstaat 2008 (die is vastgesteld bij de POL-aanvulling Nieuwe Wro). Indien dit zo blijft hoeft de provincie in de verdere procedure niet bij dit plan te worden betrokken.

De reactie van de provincie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Er heeft één ambtshalve wijziging plaatsgevonden. Voor het gebouw aan de Schoolstraat op de locatie Martinushof is de aanduiding 'wonen' opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Actualisatie en reparatie Centrum Tegelen' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan in de periode van 30 mei tot en met 10 juli 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

In de genoemde periode zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota van zienswijzen, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Daarnaast is één ambtshalve aanpassing in het plan doorgevoerd.