

# Bestemmingsplan Veegplan stedelijk gebied 2015

Gemeente Venlo



# Bestemmingsplan

## Veegplan stedelijk gebied 2015

Gemeente Venlo

### **Toelichting**

#### **Regels**

Bijlagen

#### **Verbeelding**

Schaal 1:1.000

#### **Vastgesteld:**

16 december 2015

#### **Projectgegevens:**

TOE02-0253245-01B

REG02-0253245-01A

TEK02-0253245-01A

#### **Identificatienummer:**

NL.IMRO.0983.BP201501VEEGPLAN-VA01

#### **Datum**

19-10-2015

#### **Opsteller(s)**

MB, CH, MV

#### **Projectleider**

I. de Lange

#### **Vrijgave**





# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Doel	1
1.4	Geldende bestemmingsplannen	2
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>3</b>
2.1	Bedrijventerrein Belfeld, reparatie 2010	3
2.2	Centrum Venlo	4
2.3	Kern Hout-Blerick	9
2.4	Stadsdeel Blerick	10
2.5	Trade Port West-Oost	11
2.6	Venlo-Oost	12
2.7	Venlo-Zuid	14
<b>3</b>	<b>Beleidskader en randvoorwaarden</b>	<b>19</b>
3.1	Beleidskader	19
3.2	Randvoorwaarden	19
<b>4</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>21</b>
4.1	Inleiding	21
4.2	Inleidende regels	21
4.3	Bestemmingsregels	22
4.4	Algemene regels	26
4.5	Overgangs- en slotregels	27
<b>5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>29</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid	29
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29



# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

In de afgelopen jaren heeft de gemeenteraad, in het kader van het actualisatietraject voor bestemmingsplannen, diverse bestemmingsplannen vastgesteld voor het stedelijk gebied van Venlo. In de periode na vaststelling van deze bestemmingsplannen zijn in een aantal plannen omissies geconstateerd. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om deze omissies te herstellen. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de volgende locaties:

- Bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Belfeld, reparatie 2010’: Schoolstraat 155;
- Bestemmingsplan ‘Centrum Venlo’: Hogeweg 20-22, Koninginnesingel 69, Sint Martinusstraat 78/Straelseweg 15, Straelseweg 18-26a, Straelseweg 40-50;
- Bestemmingsplan ‘Kern Hout-Blerick’: locatie Helmusweg e.o.;
- Bestemmingsplan ‘Stadsdeel Blerick’: Antoniuslaan 81;
- Bestemmingsplan ‘Trade Port West-Oost’: locatie Columbusweg;
- Bestemmingsplan ‘Venlo-Oost’: Herungerweg 200, Zwarteweg 2;
- Bestemmingsplan ‘Venlo-Zuid’: Hendrixstraat 64, Roermondsestraat 21, Roermondsestraat 51/Zuidsingel 1, Sloterbeekstraat 30.

Het bestemmingsplan ‘Veegplan stedelijk gebied 2015’ is niet vormgegeven als een partiële herziening van de vigerende bestemmingsplannen, maar is een zelfstandig bestemmingsplan. Dit betekent dat de locaties op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn voorzien van alle benodigde (dubbel)bestemmingen en aanduidingen en dat een complete set planregels is opgenomen. Voor de opzet van de verbeelding en regels is aangesloten bij het gemeentelijke handboek voor bestemmingsplannen, zodat op alle locaties sprake is van een actuele planregeling. Inhoudelijk is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen, waarbij de geconstateerde omissies zijn hersteld.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat de 15 locaties zoals benoemd in paragraaf 1.1. Voor de plangrens is veelal uitgegaan van de bestemmingsgrens uit het vigerende bestemmingsplan, in combinatie met de kadastrale begrenzing van de betrokken percelen. Hierdoor wordt uitsluitend op de percelen waar een omissie is geconstateerd voorzien in een nieuwe planregeling.

## 1.3 Doel

Het bestemmingsplan ‘Veegplan stedelijk gebied 2015’ is opgesteld om op een aantal locaties in het stedelijk gebied van Venlo een omissie in het vigerende bestemmingsplan te herstellen.

Het bestemmingsplan heeft tot doel om de gronden in het plangebied te voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader.

#### 1.4 Geldende bestemmingsplannen

Gezien het karakter van dit veegplan, dat een verzameling is van 15 locaties die verspreid in het stedelijk gebied van Venlo liggen, vigeren diverse bestemmingsplannen. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen.

Bestemmingsplan	Vastgesteld
Bedrijventerrein Belfeld, reparatie 2010	21 december 2011
Centrum Venlo	26 juni 2013/26 november 2014 (herstelbesluit in verband met uitspraak Raad van State)
Kern Hout-Blerick	26 mei 2010
Stadsdeel Blerick	25 september 2013
Trade Port West-Oost	23 februari 2011
Venlo-Oost	23 juni 2010/23 mei 2012 (herstelbesluit in verband met uitspraak Raad van State)
Venlo-Zuid	28 november 2012



## 2 Planbeschrijving

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op 15 locaties, waarvoor verschillende bestemmingsplannen vigeren. Hierna wordt - geordend per vigerend bestemmingsplan - aangegeven welke locaties worden herzien, wat de reden voor de herziening is en welke planregeling in onderhavig bestemmingsplan is opgenomen.

### 2.1 Bedrijventerrein Belfeld, reparatie 2010

#### 2.1.1 Schoolstraat 155



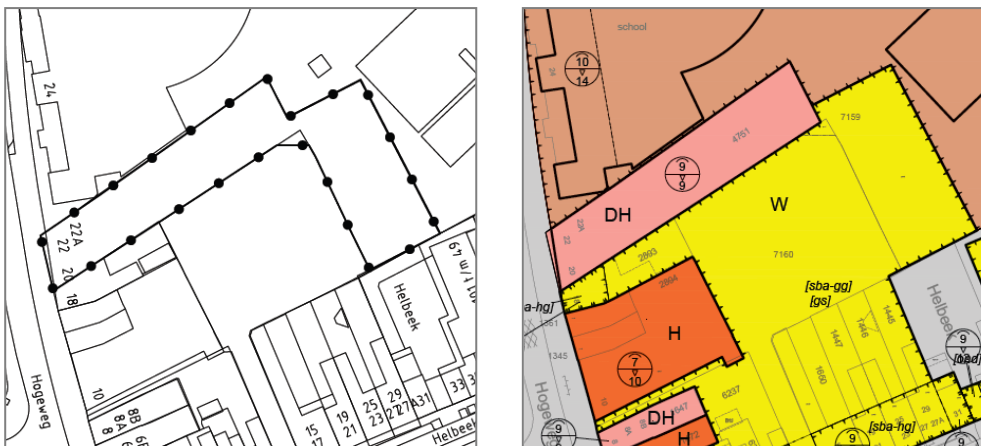
Begrenzing plangebied en uitsnede vigerend bestemmingsplan

De percelen Schoolstraat 155 en Schoolstraat 155a zijn in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Belfeld, reparatie 2010' bestemd als 'Bedrijf'. De woning op Schoolstraat 155 is aangeduid als 'bedrijfswoning'. De percelen zijn echter al geruime tijd gesplitst en in het voorheen geldende bestemmingsplan had de woning Schoolstraat 155 een woonbestemming. De woonbestemming is in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Belfeld, reparatie 2010' abusievelijk omgezet in de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'bedrijfswoning'. In voorliggend bestemmingsplan is deze omissie hersteld.

*Het perceel Schoolstraat 155 is in voorliggend bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Op het perceel is een bouwvlak opgenomen, met een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' voor de gronden waar het hoofdgebouw mag worden gebouwd. De diepte van deze aanduiding (15 meter) is afgestemd op de diepte van de aanduidingen op de naastgelegen woonpercelen. De maximale goot- en bouwhoogte (4 respectievelijk 9 meter) zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.*

## 2.2 Centrum Venlo

### 2.2.1 Hogeweg 20-22

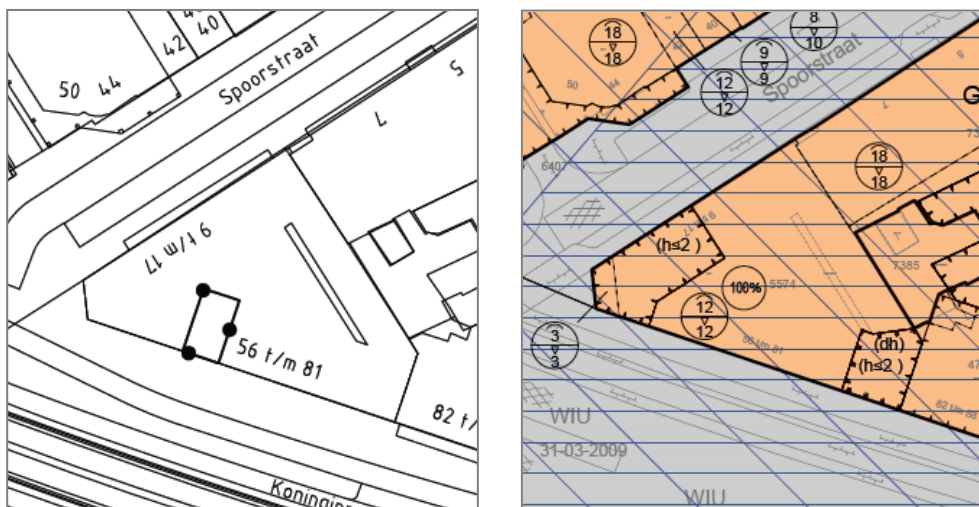


Begrenzing plangebied en uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het westelijk deel van het perceel Hogeweg 20-22 is in het bestemmingsplan 'Centrum Venlo' bestemd als 'Detailhandel' en voorzien van een bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 9 meter. Op de achterzijde van het perceel staat een pand dat in gebruik is geweest als kledingwinkel, maar dat nu leegstaat. In het bestemmingsplan 'Centrum Venlo' is zowel de bebouwing als het gebruik (detailhandel) op dit deel van het perceel niet positief bestemd: de gronden zijn bestemd als 'Wonen' en er is geen bouwvlak opgenomen. In voorliggend bestemmingsplan is deze omissie hersteld.

*In voorliggend bestemmingsplan is het volledige perceel Hogeweg 20-22 bestemd als 'Detailhandel'. Het bouwvlak is vergroot, zodat ook de bebouwing op de achterzijde van het perceel er binnen valt. De maximale goot- en bouwhoogte voor het voorste deel van het bouwvlak bedraagt – overeenkomstig het bestemmingsplan 'Centrum Venlo' - 9 meter. Voor het achterste deel van het bouwvlak gelden een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter.*

## 2.2.2 Koninginnesingel 69



Begrenzing plangebied en uitsnede vigerend bestemmingsplan

Op het perceel Koninginnesingel 69 is een postzegelhandelaar/winkel gevestigd. Het perceel is in het bestemmingsplan 'Centrum Venlo' bestemd als 'Gemengd', maar op de verbeelding is ter plaatse geen aanduiding 'detailhandel' opgenomen. Binnen de bestemming 'Gemengd' is detailhandel uitsluitend toegestaan ter plaatse van de gelijknamige aanduiding, waardoor de bestaande winkel abusievelijk niet positief is bestemd. In voorliggend bestemmingsplan is deze omissie hersteld.

*Het perceel Koninginnesingel 69 is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Gemengd' en aangeduid als 'detailhandel'. De bouw- en gebruiksregels zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Venlo'.*

### 2.2.3 Sint Martinusstraat 78/Straelseweg 15

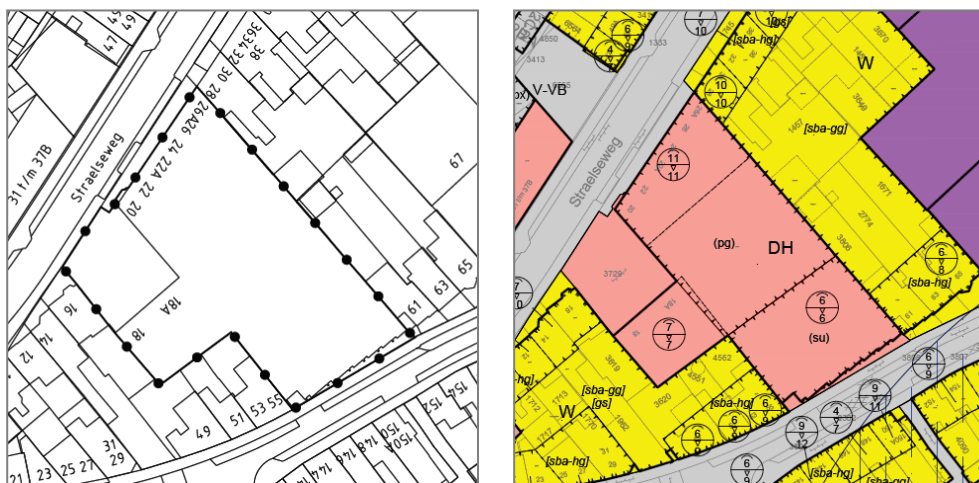


Begrenzing plangebied en uitsnede vigerend bestemmingsplan

De percelen Sint Martinusstraat 78 en Straelseweg 15 zijn in het bestemmingsplan 'Centrum Venlo' bestemd als 'Dienstverlening'. Binnen deze bestemming is dienstverlening toegestaan op de begane grond (en op de verdieping zoals bestaand aanwezig) en is wonen uitsluitend toegestaan zoals bestaand aanwezig. Op beide percelen bevindt zich een bovenwoning. De wens bestaat om, als de functie dienstverlening op de begane grond is/wordt beëindigd, ook op de begane grond een woning te realiseren. Hoewel hiertegen geen ruimtelijke bezwaren bestaan, staat het bestemmingsplan 'Centrum Venlo' een (nieuwe) woning op de begane grond niet toe indien er ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen sprake was van een woonfunctie. In voorliggend bestemmingsplan is de regeling aangepast, zodat op beide percelen een woning op de begane grond is toegestaan.

*De percelen Sint Martinusstraat 78 en Straelseweg 15 zijn bestemd als 'Dienstverlening'. De bouwvlakken zijn, inclusief de aanduidingen voor maximale goot- en bouwhoogte, overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Op beide percelen is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen, zodat ook op de begane grond een woning kan worden gerealiseerd.*

## 2.2.4 Straelseweg 18-26a



Begrenzing plangebied en uitsnede vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel Straelseweg 18-26a is in het bestemmingsplan 'Centrum Venlo' de bestemming 'Detailhandel' opgenomen. De voorzijde van het perceel, waar woningen op de verdieping en een parkeergarage aanwezig zijn, is aangeduid als 'parkeergarage'. De achterzijde van het perceel (aan de zijde van de Herungerstraat) is aangeduid als 'supermarkt'. De aanduiding voor de supermarkt is in het bestemmingsplan 'Centrum Venlo' abusievelijk te klein opgenomen. Vergroting van de aanduiding is nodig, zodat een groter deel van de bebouwing (tot aan de entree van het pand aan de zijde van de Straelseweg) binnen de aanduiding valt. Hierdoor valt ook de kantoorruimte op de verdieping, die onderdeel is van de supermarkt, binnen de aanduiding. In voorliggend bestemmingsplan is deze omissie hersteld.

*Het perceel Straelseweg 18-26a is - overeenkomstig het bestemmingsplan 'Centrum Venlo' - bestemd als 'Detailhandel'. Het bouwvlak en de aanduiding 'parkeergarage' zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De aanduiding 'supermarkt' is vergroot tot aan de entree van het pand aan de zijde van de Straelseweg. De bestaande parkeergarage en de woningen aan de voorzijde van het perceel vallen niet binnen deze aanduiding. De bouw- en gebruiksregels zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Venlo'.*

## 2.2.5 Straalseweg 40-50



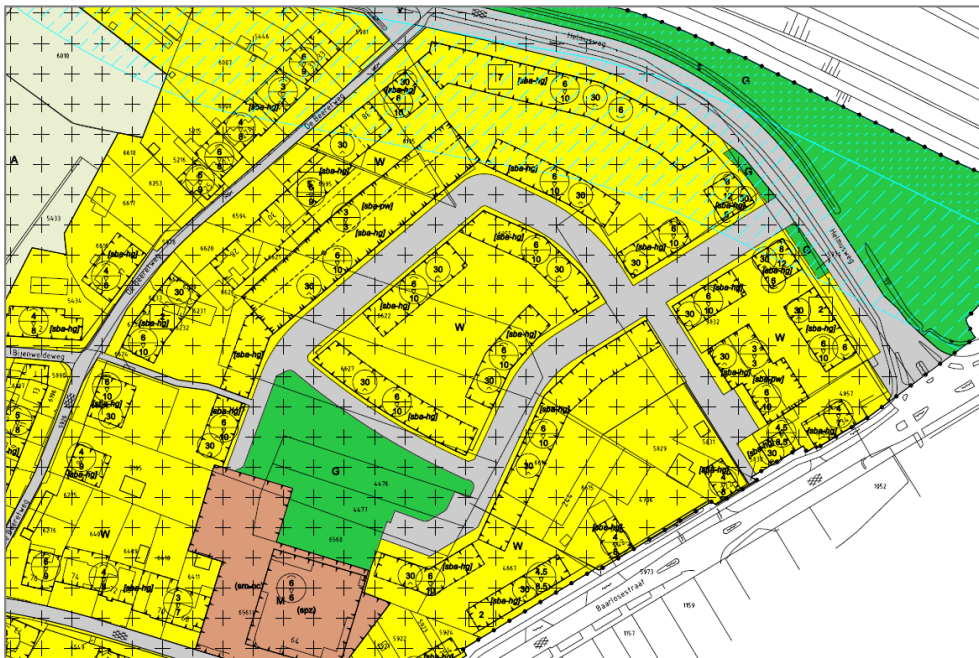
Begrenzing plangebied en uitsnede vigerend bestemmingsplan

Voor de percelen Straalseweg 40-50 is met toepassing van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling verleend voor het gebruik van de bebouwing als opvanghuis. Op de locatie wordt tijdelijke opvang geboden aan mensen die dak- of thuisloos zijn of dreigen te worden. Daarnaast vindt begeleid wonen plaats, waarbij sprake is van langdurigere verblijfsmogelijkheden. De percelen Straalseweg 40-50 zijn in het bestemmingsplan 'Centrum Venlo' bestemd als 'Wonen'. Abusievelijk is in dat bestemmingsplan niet voorzien in een regeling voor het opvanghuis. In voorliggend bestemmingsplan is deze ommissie hersteld.

*De percelen Straalseweg 40-50 zijn – overeenkomstig het bestemmingsplan 'Centrum Venlo' - bestemd als 'Wonen'. De bouwvlakken zijn, inclusief de aanduidingen voor maximale goot- en bouwhoogte, overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Op de percelen is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – opvanghuis' toegevoegd. In artikel 1 van de regels is een begrip voor 'opvanghuis' opgenomen.*

## 2.3 Kern Hout-Blerick

### 2.3.1 Locatie Helmusweg e.o.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie Helmusweg en omstreken is in 2008 met toepassing van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling verleend voor de bouw van woningen. Deze vrijstelling is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick'. Voor de bouw van de nieuwe woningen zijn, overeenkomstig de kaart behorende bij de ruimtelijke onderbouwing, bestemmingsvlakken en bouwvlakken opgenomen en is door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' aangegeven waar de hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. In de regels van het bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick' is bepaald dat nieuwe woningen alleen mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding. Deze aanduiding is abusievelijk niet op alle bouwvlakken van het woningbouwplan Helmusweg en omstreken opgenomen: slechts aan drie bouwvlakken is de aanduiding toegekend. Deze omissie is in voorliggend bestemmingsplan hersteld.

*De bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen' zijn, inclusief de bouwvlakken en de overige aanduidingen, één op één overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Voor de vlakken waarbinnen nog geen woningen (of nog niet alle woningen) zijn gebouwd of vergund, is in dit bestemmingsplan het maximum aantal te bouwen woningen aangeduid. De bouw- en gebruiksregels (waaronder de maximale goot- en bouwhoogte) zijn ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick'.*

## 2.4 Stadsdeel Blerick

### 2.4.1 Antoniuslaan 81



Begrenzing plangebied en uitsnede vigerend bestemmingsplan

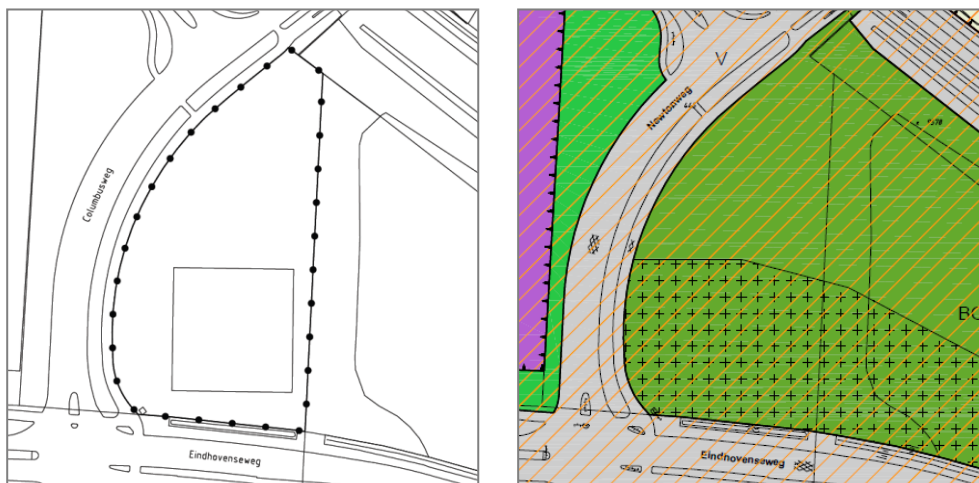
Het perceel Antoniuslaan 81 is in het bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick' bestemd als 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsmatige activiteiten in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Op het perceel is een bouwvlak opgenomen, dat volledig mag worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 6 respectievelijk 9 meter. In het voorheen geldende bestemmingsplan was een ruimere bestemming opgenomen, die ter plaatse onder meer winkels, kantoren, showrooms, horeca en wonen toestond. De bestemming in het bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick' stemt niet overeen met de voorheen geldende bestemming en komt ook niet overeen met de feitelijke situatie. In voorliggend bestemmingsplan is deze omissie hersteld en zijn de ruimere gebruiksmogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan (grotendeels) teruggebracht.

*Het perceel Antoniuslaan 81 is in voorliggend bestemmingsplan bestemd als 'Gemengd - 2'. Deze bestemming maakt op de begane grond dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, bedrijfsmatige activiteiten (milieucategorie 1 en 2) en wonen mogelijk. Op de verdieping is wonen toegestaan. Overeenkomstig het gemeentelijk detailhandelsbeleid, dat is gericht op het terugdringen van solitaire detailhandelsruimte buiten de centra, is de mogelijkheid voor detailhandel niet teruggebracht. De bouw mogelijkheden zijn niet verruimd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick'.*



## 2.5 Trade Port West-Oost

### 2.5.1 Locatie Columbusweg



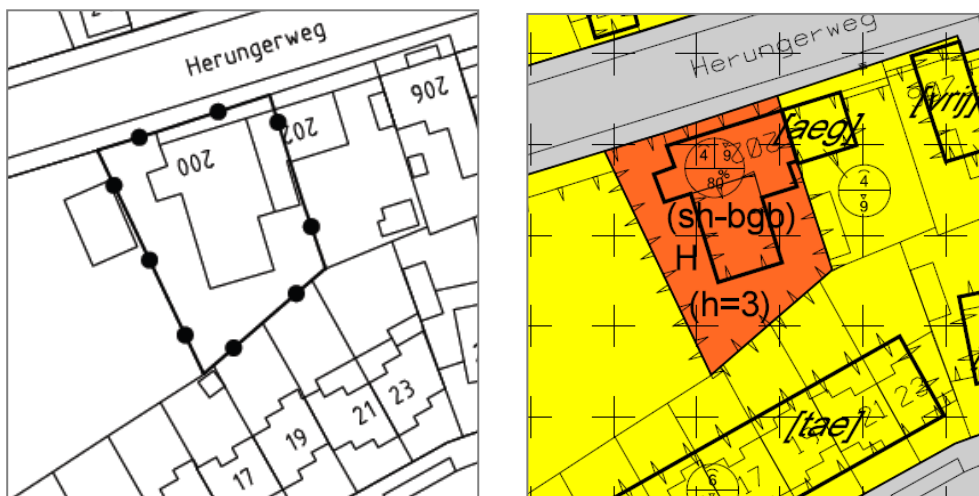
Begrenzing plangebied en uitsnede vigerend bestemmingsplan

De gronden aan de oostzijde van de Columbusweg, tussen de aansluiting op de Eindhovenseweg in het zuiden en de spoorwegovergang in het noorden, zijn in het bestemmingsplan 'Trade Port West-Oost' bestemd als 'Bos'. In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Trade Port West' waren de gronden bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden III'. Op grond van die bestemming was op de gronden aan de oostzijde van de Columbusweg de vestiging van bedrijvigheid in de milieucategorieën 3 tot en met 5 mogelijk. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan is de bestemming onbedoeld gewijzigd in een bosbestemming. In de feitelijke situatie zijn de gronden braakliggend. Er is geen sprake van een bosperceel en de gronden maken geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur of een ecologische verbingszone. Gezien de grote afstand tot omliggende woningen is er geen bezwaar om de voorheen geldende bedrijfsbestemming weer op te nemen. In voorliggend bestemmingsplan wordt de bedrijfsbestemming, die abusievelijk is komen te vervallen, daarom weer teruggebracht.

*Het perceel aan de oostzijde van de Columbusweg is, overeenkomstig de overige bedrijfspercelen in het bestemmingsplan 'Trade Port West-Oost', bestemd als 'Bedrijventerrein'. Door middel van aanduidingen op de verbeelding is aangegeven welke milieucategorieën minimaal en maximaal zijn toegelaten. Op de gronden mogen, conform het voorheen geldende bestemmingsplan 'Trade Port West', bedrijven in milieucategorie 3 tot en met 5 worden gevestigd. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het bouwvlak ligt op 10 meter afstand van de zuidelijke en westelijke plangrens. Voor wat betreft de overige bouwen gebruiksmogelijkheden is de regeling uit het bestemmingsplan 'Trade Port West-Oost' overgenomen.*

## 2.6 Venlo-Oost

### 2.6.1 Herungerweg 200



Begrenzing plangebied en uitsnede vigerend bestemmingsplan

Op het perceel Herungerweg 200 is een café gevestigd. Het perceel is in het bestemmingsplan 'Venlo-Oost' bestemd als 'Horeca', met de aanduidingen 'horeca van categorie 3' (waarbinnen onder andere een café en grand-café vallen) en 'specifieke vorm van horeca - beugelbaan'. Op het perceel is een bouwvlak opgenomen, dat voor 80% mag worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 4 respectievelijk 9 meter. In de feitelijke situatie is het bouwvlak volledig bebouwd. Het bebouwingspercentage zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Venlo-Oost' doet derhalve geen recht aan de feitelijke situatie. In voorliggend bestemmingsplan is deze omissie hersteld.

*Het perceel Herungerweg 200 is - overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan - bestemd als 'Horeca' en aangeduid als 'horeca van categorie 3' en 'specifieke vorm van horeca - beugelbaan'. Het bouwvlak en de maximale goot- en bouwhoogte zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Venlo-Oost'. Het bebouwingspercentage is verhoogd van 80% naar 100%, zodat het hele bouwvlak (conform de feitelijke situatie) mag worden bebouwd. Voor het overige zijn de bouw- en gebruiksregels ongewijzigd.*

## 2.6.2 Zwarteweg 2



Begrenzing plangebied en uitsnede vigerend bestemmingsplan

Op het perceel Zwarteweg 2 staat een scoutinggebouw, dat in gebruik is bij Scouting Manresa. Het perceel is in het bestemmingsplan 'Venlo - Oost' abusievelijk bestemd als 'Bedrijf - Algemeen Nut'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor voorzieningen van algemeen nut (nutsvoorzieningen); een scoutingvereniging is binnen deze bestemming niet toegestaan. Op het perceel is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 4 respectievelijk 9 meter. In voorliggend bestemmingsplan is voor de scoutingvereniging een passende bestemming opgenomen.

*Het perceel Zwarteweg 2 is in voorliggend bestemmingsplan bestemd als 'Maatschappelijk' en aangeduid als 'scouting'. Het bouwvlak en de maximale goot- en bouwhoogte zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Venlo-Oost'.*

## 2.7 Venlo-Zuid

### 2.7.1 Hendrixstraat 64

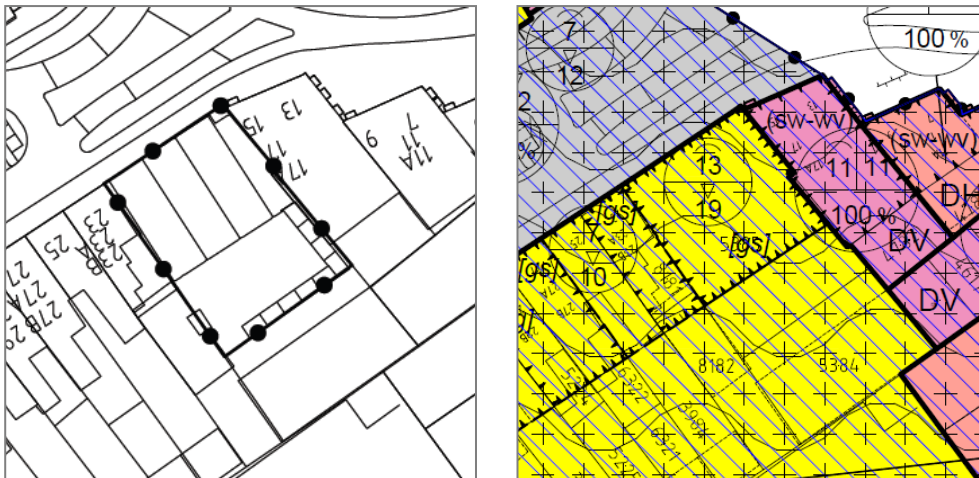


Begrenzing plangebied en uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het perceel Hendrixstraat 64 is in het bestemmingsplan 'Venlo-Zuid' bestemd als 'Bedrijf' en aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf – timmerfabriek'. Op het perceel is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 7 respectievelijk 11 meter. Op het perceel is een bovenwoning aanwezig, die in het bestemmingsplan 'Venlo-Zuid' abusievelijk niet als zodanig is bestemd. In voorliggend bestemmingsplan is deze omissie hersteld.

*Het perceel Hendrixstraat 64 is in voorliggend bestemmingsplan – overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan – bestemd als 'Bedrijf' en aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf – timmerfabriek'. Het bouwvlak en de maximale goot- en bouwhoogte zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Aan het perceel is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de verdieping' toegevoegd. Ter plaatse van deze aanduiding is wonen boven de eerste bouwlaag toegestaan.*

## 2.7.2 Roermondsestraat 21

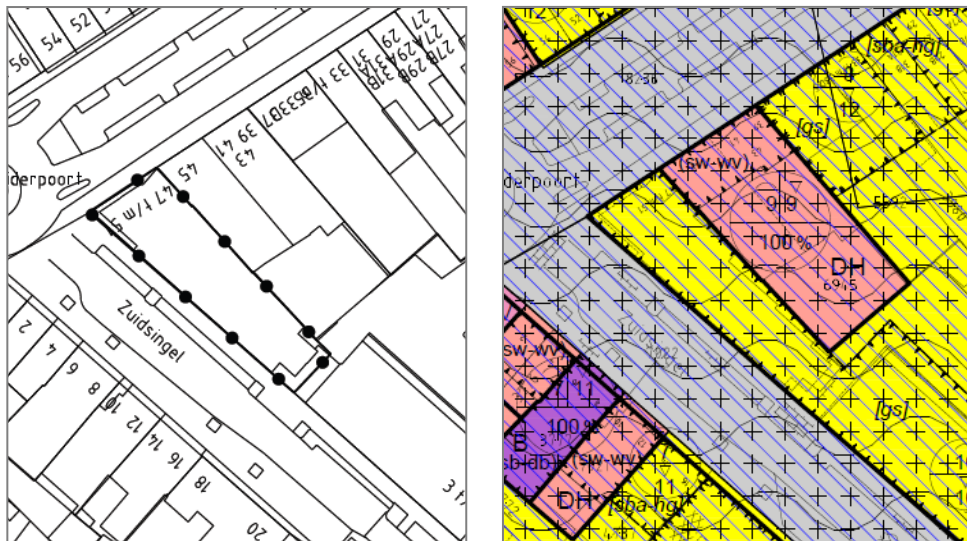


Begrenzing plangebied en uitsnede vigerend bestemmingsplan

Op het perceel Roermondsestraat 21 is recent een nieuw appartementengebouw gerealiseerd, met gestapelde woningen op de verdiepingen en winkelruimte op de begane grond. In het bestemmingsplan 'Venlo-Zuid' zijn de gronden bestemd als 'Wonen' en is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' en 'gestapeld' zijn opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 13 respectievelijk 19 meter. In het bestemmingsplan is op het perceel abusievelijk geen detailhandel toegestaan. In voorliggend bestemmingsplan is deze omissie hersteld.

*Het perceel Roermondsestraat 21 is in voorliggend bestemmingsplan – overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan – bestemd als 'Wonen'. Op het perceel is de aanduiding 'detailhandel' opgenomen. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding detailhandel is toegestaan op de begane grond. Voor het overige zijn de bouw- en gebruiksregels ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Venlo-Zuid'.*

### 2.7.3 Roermondsestraat 51/Zuidsingel 1

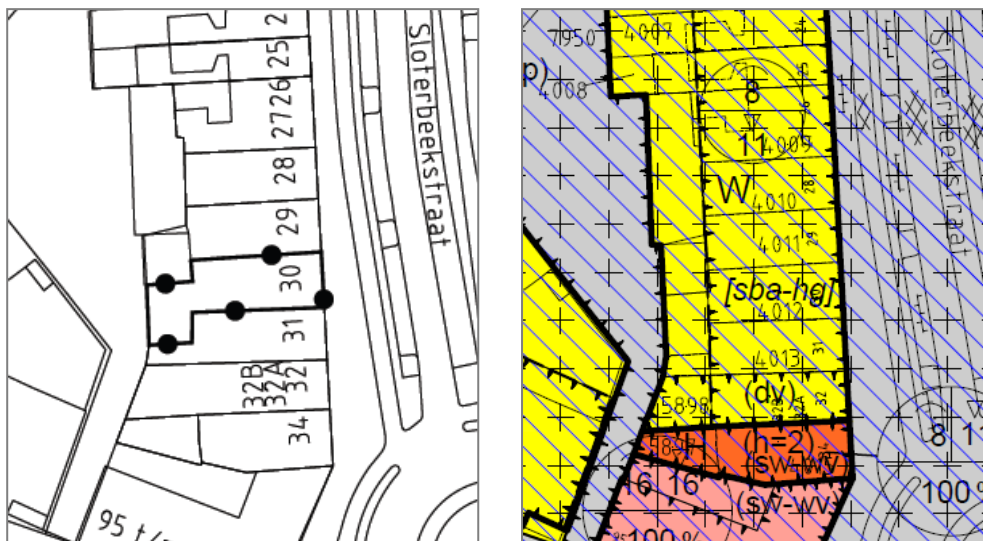


Begrenzing plangebied en uitsnede vigerend bestemmingsplan

Op de hoek Zuidsingel/Roermondsestraat is recent een appartementengebouw gerealiseerd. Op de begane grond bevinden zich twee commerciële ruimtes (Roermondsestraat 51 en Zuidsingel 1), die kunnen worden benut voor dienstverlening of detailhandel. In het bestemmingsplan 'Venlo-Zuid' zijn de gronden bestemd als 'Wonen' en is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' en 'gestapeld' zijn opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 16 meter. In het bestemmingsplan zijn op het perceel abusievelijk geen dienstverlening en detailhandel toegestaan. In voorliggend bestemmingsplan is deze omissie hersteld.

*Het betreffende gebouw is in voorliggend bestemmingsplan – overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan – bestemd als 'Wonen'. Voor de twee commerciële ruimtes zijn de aanduidingen 'detailhandel' en 'dienstverlening' opgenomen. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding detailhandel en dienstverlening zijn toegestaan op de begane grond. Voor het overige zijn de bouw- en gebruiksregels ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Venlo-Zuid'.*

## 2.7.4 Sloterbeekstraat 30



Begrenzing plangebied en uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het perceel Sloterbeekstraat 30 is in het bestemmingsplan 'Venlo-Zuid' bestemd als 'Wonen'. Op het perceel is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw', met een maximale goot- en bouwhoogte van 8 respectievelijk 11 meter. De aanbouw op het achterste deel van het perceel valt binnen het bouwvlak, maar buiten de aanduiding voor het hoofdgebouw. Op grond van de planregels mag het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer bedragen dan 65%. Omdat het bouwperceel volledig is bebouwd, is een deel van de bebouwing op het perceel abusievelijk onder het overgangsrecht gebracht. In voorliggend bestemmingsplan is deze omissie hersteld.

*Het perceel Sloterbeekstraat 30 is - overeenkomstig het bestemmingsplan 'Venlo-Zuid' - bestemd als 'Wonen'. Het bouwvlak, de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' en de maximale goot- en bouwhoogte (8/11 meter) zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Op het perceel is de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage = 100%' opgenomen. In de regels is bepaald dat het bebouwingspercentage op het perceel met deze aanduiding 100% mag bedragen. Hierdoor is alle bebouwing op het perceel positief bestemd.*





## 3 Beleidskader en randvoorwaarden

### 3.1 Beleidskader

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar herstelt een aantal omissies die zijn aangetroffen in diverse bestemmingsplannen. De aanpassingen vinden plaats op perceelsniveau en variëren van beperkte aanpassingen van de bouwregeling op individuele percelen tot het opnieuw opnemen van abusievelijk wegbestemde bouw- en gebruiksmogelijkheden. Gezien het karakter van dit bestemmingsplan is een uitgebreide toetsing aan de provinciale en gemeentelijke beleidskaders niet zinvol.

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), dat op 12 december 2014 is vastgesteld door Provinciale Staten, zijn zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden: drie gebiedstypen in het bebouwd gebied en vier gebiedstypen in het landelijk gebied. Alle locaties waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft, liggen in een gebiedstype dat deel uitmaakt van het bebouwd gebied: een 'stedelijk centrum', een 'bedrijventerrein' of het 'overig bebouwd gebied'. Geen van de locaties ligt in het 'landelijk gebied'. Het plangebied is ook op de kaart 'Duurzame verstedelijking en wonen', die onderdeel is van de Omgevingsverordening Limburg 2014, volledig aangemerkt als 'bebouwd gebied'. Binnen het bestaand bebouwd gebied is het gemeentelijk beleid richtinggevend. Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

### 3.2 Randvoorwaarden

#### 3.2.1 Archeologie

Op grond van de Monumentenwet 1988 dient rekening te worden gehouden met aanwezig dan wel te verwachten archeologische waarden. De gemeente Venlo heeft in 2007 archeologisch beleid vastgesteld. Inmiddels is de archeologisch beleidskaart herzien. 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 dient te worden verwerkt.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de vindplaatsen en de zones met een archeologische verwachtingswaarde vertaald in verschillende dubbelbestemmingen. Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, is voorzien in een beschermende regeling. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen:

- Waarde – Cultuurhistorie 1 (gebied met hoge of middelhoge archeologische verwachting): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel voor werken groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm;
- Waarde – Cultuurhistorie 2 (archeologische vindplaats): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel voor werken dieper dan 40 cm;
- Waarde – Cultuurhistorie 3 (gebied met een zeer hoge archeologische verwachting): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel voor werken groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm;

### **3.2.2 Milieu**

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan heeft uitsluitend tot doel om een aantal omissies in de huidige bestemmingsplannen te herstellen. Omdat geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan, is een toetsing aan de diverse milieuaspecten niet zinvol.

## 4 Juridische aspecten

### 4.1 Inleiding

In dit bestemmingsplan is voor 15 locaties in het stedelijk gebied van Venlo voorzien in een actuele juridisch-planologische regeling. Het bestemmingsplan 'Veegplan stedelijk gebied 2015' bestaat uit een verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen binnen het plangebied weergegeven. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft 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. Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Voor de opzet en inhoud van de regels is aansluiting gezocht bij het 'Handboek ruimtelijke plannen gemeente Venlo' (versie 2014) en de daarin opgenomen set planregels. Waar nodig zijn de regels aangevuld of aangepast, zodat de vigerende bouw- en gebruiksrechten zoveel mogelijk zijn gerespecteerd.

De regels van dit bestemmingsplan bestaan, conform de systematiek van de SVBP 2012, uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

### 4.2 Inleidende 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.

### 4.3 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;
- wijzigingsbevoegdheid.

Niet alle onderdelen komen in iedere bestemming voor. Zo komen omgevingsvergunningstelsels 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'.

#### **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 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.

### **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).

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 – timmerfabriek' is tevens een timmerfabriek toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de verdieping' is wonen boven de eerste bouwlaag 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.

### **Bedrijventerrein**

De gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 3, 4 en 5. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. In de regels zijn het maximum bebouwingspercentage (60% van het bouwperceel) en de maximale bouwhoogte van gebouwen geregeld. In de regels zijn nadere bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **Detailhandel**

De gronden met de bestemming 'Detailhandel' zijn bestemd voor detailhandel en voor wonen. Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is tevens een supermarkt toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Op de verbeelding zijn 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 wonen. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is een (nieuwe) woning op de begane grond toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Op de verbeelding zijn de maximum goot- en bouwhoogte aangeduid. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

### **Gemengd**

De gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor wonen, dienstverlening en aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel 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.

## **Gemengd - 2**

De gronden met de bestemming 'Gemengd - 2' zijn bestemd voor dienstverlening (uitsluitend op de begane grond), maatschappelijke voorzieningen (uitsluitend op de begane grond), bedrijven in milieucategorie 1 en 2 (uitsluitend op de begane grond) en wonen. 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.

## **Horeca**

De gronden met de bestemming 'Horeca' zijn bestemd voor horecabedrijven in categorie 3, een beugelbaan en wonen op de verdieping. 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.

## **Maatschappelijk**

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor een scoutingvereniging ter plaatse van de aanduiding 'scouting'. 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 uitsluitend 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 aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan op de begane grond. Ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is dienstverlening toegestaan op de begane grond. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – opvanghuis' is een opvanghuis toegestaan. Daarnaast zijn tuinen, erven en onbebouwde erven en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw'. Buiten deze aanduiding mogen, onder voorwaarden, aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd.

**Waarde - Cultuurhistorie 1 t/m 3 (dubbelbestemming)**

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 500 m<sup>2</sup>) zijn vrijgesteld van de archeologische onderzoeksverplichting.

**Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)**

De gronden met de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ zijn, naast de andere voor die gronden geldende bestemmingen, mede bestemd voor het beheer en onderhoud van de waterkering. Op de gronden geldt een bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid. Daarnaast is voor verschillende werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd.

**4.4 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 zijn regelingen opgenomen voor de op de verbeelding opgenomen gebiedsaanduidingen ‘geluidzone – industrie’, ‘veiligheidszone – bevi’, ‘veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen’ en ‘vrijwaringszone – weg’.

**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.

#### **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.

### **4.5 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.



## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar herstelt diverse omissies in een zevental vigerende bestemmingsplannen. Omdat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is kostenverhaal niet aan de orde. Er is daarom geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan stedelijk gebied 2015' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Er zijn geen vooroverlegreacties binnengekomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft daarnaast conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 23 juli 2015 tot en met 2 september 2015 ter visie gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden voor het indienen van zienswijzen. Gedurende de periode van tervisielegging zijn 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota, die onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de maximale goot- en bouwhoogte op de locatie Straelseweg 18-26a in beperkte mate verhoogd. Daarnaast is de locatie Straelseweg 40-50 in het bestemmingsplan opgenomen, met als doel om het aanwezige opvanghuis van een passende regeling te voorzien.