

Beleidsregels afwegingskader ontwikkellocaties

1. Open normen en beleidsregels

Deze beleidsregels horen bij het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen van de gemeente Venlo. In de regels van dit plan zijn open normen opgenomen voor het toestaan van nieuwe functies op aangegeven ontwikkellocaties binnen het plangebied. Open normen zijn normen die een toetsingskader op hoofdlijnen geven, in tegenstelling tot gesloten normen die een heel concreet toetsingskader geven dat slechts voor één uitleg vatbaar is. Bij open normen is er ruimte voor een nadere afweging bij de toepassing ervan in een concreet geval. Die nadere afweging vindt in beginsel plaats door koppeling van de open norm aan een bevoegdheid tot bijvoorbeeld vergunningverlening.

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.2) is aangegeven dat een bestemmingsplan regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Een vergelijkbare mogelijkheid is opgenomen in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (artikel 7c lid 6). Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen, dat een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is als bedoeld in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (artikel 7c), bevat dergelijke regels in de vorm van open normen. Voor de concretisering en nadere uitleg van een van deze open normen zijn onderhavige beleidsregels opgesteld.

Deze beleidsregels kunnen, los van het bestemmingsplan, worden gewijzigd. Daardoor is een flexibele toepassing van het bestemmingsplan, c.q. van de daarin opgenomen open norm, mogelijk. Er wordt getoetst aan de beleidsregels die van kracht zijn op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

2. Planregel

Deze beleidsregels behoren bij artikel 11.4 van de planregels van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen:

11.4 Functies toegestaan na omgevingsvergunning

Functie(s)	Nadere uitleg of voorwaarden
Functies die passend zijn binnen en een bijdrage leveren aan het versterken van de ruimtelijke structuur en de gebiedsdoelen als genoemd in 11.1, waaronder in ieder geval niet worden begrepen: <ul style="list-style-type: none">- detailhandel, met uitzondering van onderschikte detailhandel bij andere functies;- bedrijven van milieucategorie 3.2 of hoger;- risicovolle inrichtingen.	<ul style="list-style-type: none">- Nieuwe functies worden geacht te passen binnen en een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke structuur en de gebiedsdoelen als genoemd in 11.1, indien wordt voldaan aan de 'Beleidsregels afwegingskader ontwikkellocaties'.- Er wordt voldaan aan de voorwaarden als genoemd in 24.1.- In geval van het realiseren van geluidgevoelige functies: er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaaai.- Ten minste 10% van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft blijktens de aanvraag wordt ingericht als groen en/of water.

3. Afwegingskader

Of de beoogde nieuwe functies passen binnen en een bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur en de doelstellingen voor het gebied dient te worden beoordeeld op de navolgende thema's:

- A. Functioneel
- B. Programma
- C. Kwaliteit gebied
- D. Milieu en omgevingsfactoren
- E. Duurzaamheid
- F. Cultuurhistorie
- G. Verkeer en parkeren
- H. Dialoog met de omgeving (participatie)

Daarnaast kunnen aanvullen locatiespecifieke doelstellingen worden benoemd (zie onder 5).

Daarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- voor de thema A (functioneel) dient aan minimaal 4 doelstellingen te worden voldaan;
- voor thema B (programma) dient aan minimaal 1 doelstelling te worden voldaan;
- voor thema C (kwaliteit gebied) dient aan minimaal 3 doelstellingen te worden voldaan;
- voor thema D (milieu en omgevingsfactoren) dient aan alle doelstellingen te worden voldaan;
- voor thema E (duurzaamheid) dient aan minimaal 3 doelstellingen te worden voldaan;
- voor thema F (cultuurhistorie) dient aan minimaal 1 doelstelling te worden voldaan;
- voor thema G dient aan beide doelstellingen te worden voldaan;
- voor thema H dient aan beide doelstellingen te worden voldaan.

De initiatiefnemer moet concreet aantonen *dat* deze bijdrage wordt geleverd en moet motiveren *hoe* deze bijdrage wordt geleverd. Overigens betreft de beslissing omtrent het al dan niet verlenen van de vergunning geen gebonden beschikking. Het bevoegd gezag *kan* de vergunning verlenen, maar is daartoe niet verplicht.

4. Doelstellingen voor (her)ontwikkeling

Een ontwikkellocatie is een gebied dat als zodanig is aangewezen op de verbeelding (kaart 'Gebieden') Het streven is op deze locaties, die momenteel braakliggend zijn c.q. leegstand kennen, tot een herontwikkeling te komen. Voor deze gebieden gelden de volgende doelstellingen:

A. Functioneel

- Door de herontwikkeling wordt de functionele structuur van de kern, wijk, of buurt versterkt, dan wel wordt daaraan geen afbreuk gedaan.
- De functies passen binnen c.q. dragen bij aan de in het bestemmingsplan geformuleerde gebiedsdoelen.
- De beoogde nieuwe functies zorgen voor een sterkere mix van wonen, werken, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.
- Het aanbod heeft een meerwaarde voor de betreffende kern c.q. het betreffende stadsdeel (denk ook aan nieuwe maatschappelijke voorzieningen of maatschappelijk georiënteerde bedrijvigheid met een verzorgingsgebied op stadsdeelniveau).
- Er is sprake van onderlinge verbondenheid tussen bestaande en nieuwe functies in de betreffende wijk (denk aan samenwerking, synergie, elkaar aanvullende functies, gezamenlijk gebruik van voorzieningen zoals parkeerplaatsen, verbinding tussen bedrijvigheid en kennis/onderwijs, etc).

B. Programma

- De ontwikkeling dient te passen binnen de daarvoor relevante programmatische kaders, waaronder (niet limitatief) begrepen de regionale structuurvisies op basis van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014, de gemeentelijke (dynamische) programmeringen en eventuele gemaakte prestatieafspraken, waarbij geldt dat wanneer op de verbeelding (Kaartlaag 'Gebieden') een maximum aantal wooneenheden is aangegeven, die woningen worden geacht te passen binnen de relevante programmatische kaders.
- De ontwikkeling richt zich mede op doelgroepen waarvoor de behoefte ten tijde van indiening van de aanvraag het grootst, dan wel het meest urgent is.

C. Kwaliteit gebied

- De ontwikkeling sluit aan bij en past stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving.
- Er ontstaat een levendig en aantrekkelijk gebied met een dynamiek die aansluit bij het woon- en leefklimaat van de betreffende wijk.
- De herontwikkeling leidt tot een verbetering c.q. versterking van het functioneel groen in de wijk.
- Door de herontwikkeling wordt de groen-blauwe basisstructuur versterkt.
- De herontwikkeling leidt tot een versterking van het openbaar gebied.

D. Milieu en omgevingsfactoren

- Op de locatie is een veilig en gezond woon-, werk- en leefklimaat gegarandeerd.
- Na realisatie van de herontwikkeling blijft voor de omgeving een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.
- Als gevolg van de herontwikkeling worden geen bestaande bedrijven onevenredig belemmerd in hun bedrijfsvoering. Bij belemmeringen voorziet de ontwikkeling in maatregelen om die belemmeringen op te heffen.

E. Duurzaamheid

- Er wordt op eigen terrein voorzien in adequate voorzieningen voor de opvang, berging en infiltratie van hemelwater.
- De groenelementen en de waterhuishoudkundige voorzieningen binnen het plan dragen eveneens bij aan de verbetering van het klimaat.
- Er wordt ten aanzien van tenminste 3 van de Venlo Principes (Ambitieweb Venlo Principes) een significante inspanning geleverd (niveau 2) op het gebied van duurzaamheid en ten aanzien van tenminste 1 van de Principes wordt voldaan aan niveau 3 (maximaal en meerwaarde creatie).
- Indien niet kan worden voldaan aan het vorige punt, wordt gemotiveerd waarom daar redelijkerwijs niet aan kan worden voldaan.
- De ontwikkeling voorziet in klimaatbestendig bouwen.

F. Cultuurhistorie

- Er wordt voorzien in hergebruik van monumentale en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Mocht dat niet mogelijk zijn, dan wordt gemotiveerd waarom dat het geval is.
- De herontwikkeling zorgt voor een versterking van cultuurhistorisch waardevolle structuren en/of elementen.

G. Verkeer en parkeren

- Er wordt voorzien in een goede verkeerskundige ontsluiting van het gebied.
- Er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid, binnen de begrenzing van de ontwikkeling, conform de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018). Wanneer niet kan worden voldaan aan het vorige punt wordt aangetoond dat in het openbaar gebied voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn, dan wel hoe op een andere geschikte wijze wordt voorkomen dat parkeeroverlast wordt voorkomen.
- De bereikbaarheid van gebieden, erven en bebouwing voldoet aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten.

H. Dialoog met de omgeving (participatie)

- Er wordt aangetoond op welke wijze de dialoog met de omgeving en overige belanghebbenden is gevoerd.
- Er wordt aangetoond welke resultaten de hiervoor bedoelde dialoog heeft opgeleverd en of en zo ja, hoe met die resultaten rekening is gehouden in het plan.

5. Locatiespecifieke doelstellingen voor (her)ontwikkeling

In aanvulling c.q. ter nadere uitwerking van voorgaande doelstellingen gelden de volgende locatiespecifieke doelstellingen. Voor deze locaties geldt dat aan alle locatiespecifieke doelstellingen moet worden voldaan.

Locatie Venloseweg-Hoogstraat-Veldstraat (voormalig TMI/Hekkens)

- De ontwikkeling van deze locatie is gericht op woningbouw, overwegend in de vorm van grondgebonden woningen van verschillende woningtypologieën, met een goed functionerende en veilige ontsluitingsstructuur, ook voor fietsers.
- De wijk heeft een openbaar karakter.
- Bij de uitwerking van het plan wordt voorzien in een versterking van de groen-blauwe basestructuur.

Locatie Raadhuislaan-De Drink-Industriestraat (voormalig gemeentehuis)

- Het initiatief betreft een passende centrumfunctie voor het hoofdgebouw;
- Het initiatief draagt bij aan het behouden en versterken van de leefbaarheid in de wijk;
- De ontwikkeling moet voldoende basis vormen voor een duurzame invulling van het voormalige gemeentehuis, waarmee instandhouding van de monumentale voorbouw op lange termijn is gediend.
- Als onderdeel van de ontwikkeling wordt geborgd dat geen gebruik wordt gemaakt van openbare parkeerplaatsen.
- Een invulling met zelfstandige kantoren wordt voor deze locatie niet gezien als passend binnen c.q. als bijdrage aan de ruimtelijke structuur en gebiedsdoelen voor het gebied.

Locatie De Drink-Industriestraat (voormalig gemeentehuis)

- De ontwikkeling van deze locatie is gericht op woningbouw, in aansluiting op de bestaande aangrenzende woningen.
- De voorgevel van de woningen wordt georiënteerd op de weg.
- Parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats.

Locatie Gulickstraat-Van Wevelickhovenstraat-Broeklaan-Kerkhoflaan

- De ontwikkeling van deze locatie is gericht op extensieve woningbouw met grondgebonden woningen.
- De voorgevel van de woningen wordt georiënteerd op de weg.
- Parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats.

Locatie Erkenkamp-Bergstraat

- De ontwikkeling van deze locatie is gericht op woningbouw, in aansluiting op de bestaande aangrenzende woningen.
- De voorgevel van de woningen wordt georiënteerd op de weg.
- Parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats.