

Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen.

Nota van zienswijzen

**Behoort bij het raadsvoorstel en – besluit d.d. 22 december 2021
tot vaststelling van het bestemmingsplan.**

Datum: 1 november 2021

Inleiding.

De gemeente Venlo heeft een nieuw bestemmingsplan voor de kern Tegelen opgesteld. Het bestemmingsplan Kern Tegelen is een zogenoemd bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, met als doel om alvast (op onderdelen) vooruit te kunnen lopen op de Omgevingswet. De gemeente Venlo heeft zich in dat kader aangemeld als deelnemer aan de achtste tranche van de Crisis- en herstelwet. De uitgangspunten voor dit plan en het verder geleidelijk uitbouwen van het plan tot een grondgebied dekkend omgevingsplan zijn opgenomen in de op 26 september 2016 vastgestelde Notitie van Uitgangspunten.

Deze Notitie van Uitgangspunten is in beginsel nog steeds de basis voor dit plan. Maar het bestemmingsplan is nog inhoudelijk op diverse punten gewijzigd door de actualiteit, recente beleidsmatige inzichten of vanwege de praktische toepasbaarheid.

Juridische status en reikwijdte van het plan

Het bestemmingsplan voor Tegelen wordt juridisch gezien als een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' dat is gebaseerd op het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (artikel 7g en 7c). Het plan is daartoe aangewezen als 'experiment' in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (achtste tranche, 5 september 2014).

Dit bestemmingsplan kent een bredere reikwijdte dan alleen 'een goede ruimtelijke ordening', zodat hierin ook andere regelingen kunnen worden geïntegreerd en regels vanuit een breder motief kunnen worden gegeven. Deze bredere reikwijdte sluit aan bij het Omgevingsplan zoals dat straks vorm krijgt onder de nieuwe Omgevingswet, hoewel het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet nog geen volwaardig omgevingsplan mogelijk maakt. Met dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte loopt Venlo al vooruit op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet op 1 juli 2022. Dit bestemmingsplan is een eerste stap naar een Omgevingsplan volgens de nieuwe wet.

Plangebied.

Het plangebied van het Omgevingsplan kern Tegelen wordt begrensd door de Maas, R73, spoorlijn, Industriestraat, Kruisstraat, Erkenkamp, Kloosterstraat.

Het betreft een overwegend bestaand stedelijk woongebied en het kernwinkelgebied (Kerkstraat e.o.). Ook de locatie met perifere detailhandelsvestigingen en brandweerkazerne nabij de autosnelweg R73 valt in het plangebied, alsmede enkele grotere maatschappelijke enclaves (klooster, zorg, scholen, begraafplaats e.d.).

Procedure.

Het voorontwerp bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen is in het kader van de inspraakprocedure bekendgemaakt op 22 april 2020 en heeft ter inzage gelegen van 23 april t/m 4 juni 2020. Er zijn 4 inspraakreacties ingediend.

In deze periode is het voorontwerp ook naar diverse adviesinstanties gestuurd in het kader van het wettelijk vooroverleg. Er zijn in totaal 5 reacties van adviesinstanties ontvangen. De reacties vanuit de inspraak en vooroverleg zijn beantwoord in een eindverslag inspraak en vooroverleg.

Vervolgens is het voorontwerp aangepast en uitgewerkt tot een ontwerpbestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen. Het ontwerpbestemmingsplan met verbrede reikwijdte

Tegelen is gepubliceerd in de staatscourant en het gemeentebblad op 16 juni 2021 en heeft ter inzage gelegen van 17 juni 2021 tot en met 28 juli 2021.

Binnen deze termijn 21 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Beantwoording zienswijzen.

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en van commentaar voorzien. De samenvattingen zijn beperkt tot de kern van de reactie. De samenvattingen van de zienswijzen hebben alleen tot doel de leesbaarheid van dit verslag te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen. Vervolgens is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot het aanpassen of wijzigen van het bestemmingsplan.

Reclamant 1;

Samenvatting zienswijze.

Detailhandel Broeklaan 115-117.

Reclamant is door de gemeente schriftelijk geïnformeerd in het kader van het wegbestemmen van detailhandelspanden in Tegelen.

In het schrijven is aangegeven, dat er in het pand van reclamant geen detailhandel gevestigd is. Dit is volgens reclamant niet correct. In het betreffende pand is altijd detailhandel gevestigd geweest. De laatste betroffen auto-onderdelen zaken.

Reclamant heeft bij de overname van het pand en huis op de Broeklaan ervoor gekozen om de detailhandel, met toestemming van de gemeente, voort te zetten. Om de hiervoor genoemde redenen dient reclamant een zienswijze in.

Beantwoording zienswijze.

Reclamant is inderdaad in het kader van het wegbestemmen van detailhandelspanden in Tegelen aangeschreven. Op het moment van de inventarisatie was het pand niet in gebruik, vandaar dat de aanschrijving heeft plaatsgevonden. De inventarisatie heeft waarschijnlijk plaatsgevonden ten tijde van de overgang naar het nieuwe gebruik. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat het betreffende pand op dit moment in gebruik is als bezorg- en afhaalpizzeria. Dit gebruik is aan te merken als detailhandel.

Omdat er sprake is van bestaand gebruik (detailhandel) wordt het bestemmingsplan hieraan aangepast.

Conclusie.

Zienswijze wordt overgenomen en het bestemmingsplan wordt aangepast door voor deze locatie de functie detailhandel toe te voegen op de kaart 'bestaande situatie' (bijlage 1).

Reclamant 2.

Samenvatting zienswijze.

Detailhandel in Grotestraat 61-63a. Reclamant is eigenaar van het pand Grotestraat 61-63a. In 61a bevindt zich een galerie waar naast eigen productie in het atelier, eigen kunst en kunst van andere kunstenaars wordt verkocht. Volgens reclamant betreft dit detailhandel. Hij verzoekt daarom om de detailhandelsmogelijkheden in het pand te behouden. In het Grotestraat 63 zit sinds 2010 een kantoor. Door het vervallen van de detailhandelsfunctie verwacht de eigenaar dat het lastiger wordt het pand te vullen en hij voorziet een waardevermindering van het pand.

Beantwoording zienswijze.

Op het treffende perceel ligt volgens het ontwerp bestemmingsplan de enkelbestemming 'Centrum Stadsstraat'. Binnen deze bestemming is detailhandel uitsluitend mogelijk indien dat een bestaande legale situatie betreft en dan slechts tot de bestaande brutovloeroppervlakte in het hoofgebouw.

Voor het pand Grotestraat 61a geldt dat er ter plaatse naast werken geproduceerd in eigen atelier ook kunstwerken van derden worden verkocht. Hier is sprake van detailhandel. Op grond van de in het ontwerp opgenomen planregel kan dit gebruik ten behoeve van detailhandel voortgezet worden. Het bestemmingsplan behoeft op dit vlak dan ook geen aanpassing. Indien het gebruik van detailhandel wordt beëindigd en niet binnen een jaar wordt hervat, vervalt de detailhandelsfunctie.

Daarnaast wordt nog opgemerkt dat tevens rechtstreeks is toegestaan: bestaand en legaal wonen. Bij de vaststelling worden tevens maatschappelijke functies en dienstverlening rechtstreeks toegestaan. Tenslotte zijn met een omgevingsvergunning op grond van artikel 7.4.1. onder voorwaarden ook nog andere binnen 'Centrum Stadsstraat' (art. 7.3) genoemde functies toegestaan.

In het pand Grotestraat 63 zit sinds 2010 een kantoor. In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014, het Detailhandelsbeleid Gemeente Venlo 2015-2025 en de daaruit voortgekomen Uitvoeringsplannen voor Tegelen is bepaald dat het stadsdeelcentrum Tegelen een compactere structuur zal krijgen. Doel is een toekomstbestendige detailhandelsstructuur in het stadsdeelcentrum en het in stand houden van het voorzieningenniveau. Daarvoor is van belang de winkelleegstand binnen en buiten het kernwinkelgebied van Tegelen terug te dringen en nieuwe winkels op ongewenste locaties te voorkomen. Op 14 maart 2018 is daarom het kernwinkelgebied voor Tegelen vastgesteld. Binnen het kernwinkelgebied wordt ingezet op detailhandelsfuncties, buiten de kernwinkelgebieden niet. Panden buiten het kernwinkelgebied, die al langdurig niet ten behoeve van detailhandel in gebruik waren zijn in 2018 aangeschreven. De pandeigenaren hebben tot het ontwerpplan de kans gekregen om nog tot invulling te komen. Waar dat niet gelukt is komt de detailhandelsmogelijkheid te vervallen.

Op grond van het voorliggende bestemmingsplan kan het huidige gebruik als kantoor worden voortgezet. Daarnaast is plaatse bestaand legaal wonen rechtstreeks toegestaan. Bij de vaststelling worden tevens Maatschappelijke functies en dienstverlening ook rechtstreeks toegestaan.

Tenslotte zijn met een omgevingsvergunning op grond van artikel 7.4.1. onder voorwaarden ook nog andere binnen 'Centrum Stadsstraat' (art. 7.3) genoemde functies toegestaan.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd, dat ter plaatse verschillende gebruiksmogelijkheden mogelijk zijn.

Mocht inspreker van oordeel zijn als gevolg van de opgenomen regeling planschade te zullen lijden, kan hij bij de gemeente een verzoek om planschade indienen. Vergoeding van eventuele schade als gevolg van het bestemmingsplan is een aspect dat primair in het kader

van een verzoek om planschade dient te worden beoordeeld. De planschadeprocedure is een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermings-mogelijkheden. Dat neemt niet weg dat het aspect planschade ook bij een bestemmingsplanprocedure aan de orde kan zijn en wel in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij dit conserverende bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan als gevolg van mogelijke planschade niet in het geding.

Conclusie.

De zienswijze wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt ambtelijk aangepast, zodat maatschappelijke functies en dienstverlening rechtstreeks zijn toegestaan.

Reclamant 3.

Samenvatting zienswijze.

Zienswijzen gericht tegen:

- regels over detailhandel en wonen t.a.v. panden in eigendom. Betreft Grotestraat 84a en Grotestraat 61, 61a, 63 en 63a.

De rechtstreeks toegestane functies op basis van vigerend bestemmingsplan handhaven.

- De rectificatie van de bekendmaking is te laat en niet op de gemeentelijke website geplaatst. Daardoor heeft het ontwerp ook geen zes weken ter inzage gelegen.
- reclamant verwacht planschade

Beantwoording zienswijze.

Voor wat betreft de panden Grotestraat 61 t/m 63a wordt verwezen naar zienswijze nr. 2.

Grotestraat 84a.

Op het betreffende perceel ligt volgens het ontwerp bestemmingsplan met verbrede reikwijdte de bestemming 'Centrum Stadsstraat'. Binnen deze bestemming is detailhandel uitsluitend mogelijk indien dat een bestaande legale situatie betreft en dan slechts tot de bestaande brutovloeroppervlakte in het hoofdgebouw.

Betreffende pand is nu in gebruik als kantoor (dienstverlening). Ook op basis van het nog geldende bestemmingsplan Centrum Tegelen is ter plaatse geen detailhandel mogelijk, omdat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan ter plaatse geen detailhandel aanwezig was.

Het betreft daarom geen bestaande legale detailhandelssituatie. Derhalve heeft in 2018, in het kader van het wegbestemmen van detailhandelspanen, geen aanschrijving voor dit pand plaatsgevonden.

Het mogelijk maken van detailhandel is niet gewenst gezien in de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014, het Detailhandelsbeleid Gemeente Venlo 2015-2025 en de daaruit voortgekomen Uitvoeringsplannen voor Tegelen is bepaald dat het stadsdeelcentrum Tegelen een compactere structuur zal krijgen. Doel is een toekomstbestendige detailhandelsstructuur in het stadsdeelcentrum en het in stand houden van het voorzieningenniveau. Daarvoor is van belang de winkelleegstand binnen en buiten het kernwinkelgebied van Tegelen terug te dringen en nieuwe winkels op ongewenste locaties te voorkomen. Op 14 maart 2018 is daarom het kernwinkelgebied voor Tegelen vastgesteld.

Binnen het kernwinkelgebied wordt ingezet op detailhandelsfuncties, buiten de kernwinkelgebieden niet.

Op grond van het ontwerp bestemmingsplan is tevens bestaande legaal wonen rechtstreeks toegestaan. In het verleden verleende vergunningen vallen hieronder.

Bij de vaststelling worden daarnaast Maatschappelijke functies en dienstverlening rechtstreeks toegestaan. Tenslotte zijn met een omgevingsvergunning op grond van artikel 7.4.1. onder voorwaarden ook nog andere binnen 'Centrum Stadsstraat' (art. 7.3) genoemde functies toegestaan.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd, dat ter plaatse verschillende gebruiksmogelijkheden mogelijk zijn.

Rectificatie bekendmaking

Wij zijn van oordeel, dat de in de Wro en Awb vervatte procedure is gevolgd. Daarbij zijn de kennisgeving en de terinzagelegging van het ontwerpplan op juiste wijze geschied. Het ontwerpplan was gedurende zes weken op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar en raadpleegbaar. Weliswaar waren de stukken op de landelijke voorziening gedurende 3 weken niet via het IMRO-nummer raadpleegbaar, er waren andere ingangen (op plannaam en via locatie-aanduiding op afbeelding) om de stukken op de landelijke voorziening te raadplegen. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak volgt bovendien dat de elektronische beschikbaarstelling via www.ruimtelijkeplannen.nl moet worden gezien als (slechts) een aanvullende regeling op de (fysieke) terinzagelegging. Naar ons oordeel is inspreker niet benadeeld nu hij tijdig een zienswijze heeft ingediend. Voorts achten wij het niet aannemelijk dat andere belanghebbenden hebben afgezien van het naar voren brengen van een zienswijze nu correcte kennisgeving van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden in het Gemeentebled en de Nederlandse Staatscourant, zodat deze belanghebbenden daarvan op de hoogte konden zijn. Daarbij komt dat het ontwerpplan en de bijbehorende stukken gedurende de gehele termijn van terinzagelegging op het gemeentehuis ter inzage hebben gelegen, op de gemeentelijke website www.venlo.nl raadpleegbaar waren en niet is gebleken dat het ontwerpplan niet digitaal kon worden geraadpleegd. De wet schrijft tot slot niet voor dat de bekendmaking van een ontwerp-bestemmingsplan of een rectificatie daarvan op de gemeentelijke website moet worden geplaatst.

Planschade

Mocht inspreker van oordeel zijn als gevolg van de opgenomen regeling planschade te zullen lijden, kan hij bij de gemeente een verzoek om planschade indienen. Vergoeding van eventuele schade als gevolg van het bestemmingsplan is een aspect dat primair in het kader van een verzoek om planschade dient te worden beoordeeld. De planschadeprocedure is een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermings-mogelijkheden. Dat neemt niet weg dat het aspect planschade ook bij een bestemmingsplanprocedure aan de orde kan zijn en wel in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij dit conserverende bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan als gevolg van mogelijke planschade niet in het geding.

Conclusie.

De zienswijze wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt ambtelijk aangepast, zodat maatschappelijke functies en dienstverlening rechtstreeks zijn toegestaan.

Reclamant 4.

Samenvatting zienswijze.

Zienswijzen gericht tegen:

- regels over detailhandel en wonen t.a.v. panden in eigendom. Betreft Gasthuisstraat 2, 4 en 6; Spoorstraat 2 en 4, Grotestraat 61a, 63 en 84a.
- De rectificatie van de bekendmaking is te laat en niet op de gemeentelijke website geplaatst. Daardoor heeft het ontwerp ook geen zes weken ter inzage gelegen.

Beantwoording zienswijze.

Voor de panden Grotestraat 61a, 63 en 84a wordt verwezen naar de beantwoording onder nr. 2 en 3.

Gasthuisstraat 2, 4 en 6.

In nr. 2 en 4 is detailhandel gevestigd. Dit betreft een bestaande legale situatie en is dus op basis van de bestemming 'Centrum - Stadsstraat' toegestaan. Dit gebruik kan op basis van het voorliggende bestemmingsplan worden voortgezet. Wel wordt opgemerkt dat indien het gebruik van detailhandel wordt beëindigd en niet binnen een jaar wordt hervat, de detailhandelsfunctie vervalt.

Nr. 6 is in gebruik als een kantoor (dienstverlening). Dit betreft een bestaande legale situatie. Ook op basis van het nog geldende bestemmingsplan Centrum Tegelen is ter plaatse geen detailhandel mogelijk, omdat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan ter plaatse geen detailhandel aanwezig was.

Het betreft daarom geen bestaande legale detailhandelssituatie. Daarom heeft in 2018, in het kader van het wegbestemmen van detailhandelspanden, geen inschrijving voor dit pand plaatsgevonden.

Het mogelijk maken van detailhandel is niet gewenst gezien in de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014, het Detailhandelsbeleid Gemeente Venlo 2015-2025 en de daaruit voortgekomen Uitvoeringsplannen voor Tegelen is bepaald dat het stadsdeelcentrum Tegelen een compactere structuur zal krijgen. Doel is een toekomstbestendige detailhandelsstructuur in het stadsdeelcentrum en het in stand houden van het voorzieningenniveau. Daarvoor is van belang de winkelleegstand binnen en buiten het kernwinkelgebied van Tegelen terug te dringen en nieuwe winkels op ongewenste locaties te voorkomen. Op 14 maart 2018 is daarom het kernwinkelgebied voor Tegelen vastgesteld. Binnen het kernwinkelgebied wordt ingezet op detailhandelsfuncties, buiten de kernwinkelgebieden niet.

Volgens het ontwerp bestemmingsplan is in de betreffende panden tevens bestaand legaal wonen rechtstreeks toegestaan. In het verleden verleende vergunningen vallen hieronder. Bij de vaststelling worden daarnaast Maatschappelijke functies en dienstverlening rechtstreeks toegestaan. Tenslotte zijn met een omgevingsvergunning op grond van artikel 7.4.1. onder voorwaarden ook nog andere binnen 'Centrum Stadsstraat' (art. 7.3) genoemde functies toegestaan.

Spoorstraat 2 en 4.

Nr. 2 is een kantoor (dienstverlening). Dit betreft een bestaande legale situatie. Ook op basis van het bestemmingsplan Centrum Tegelen had het pand reeds een kantoorbestemming. Daarnaast is ter plaatse ontheffing verleend voor een commerciële ruimte (dienstverlening)

en 4 appartementen. Detailhandel is niet mogelijk, omdat het geen bestaande legale situatie betreft. Zoals in het vorige punt reeds omschreven is, is detailhandel ter plaatse ook niet wenselijk gezien op basis van het detailhandelsbeleid nieuwe detailhandel zich in het kernwinkelgebied van Tegelen moet vestigen.

Het nummer Spoorstraat 4 is bij de gemeente onbekend.

Volgens het ontwerp bestemmingsplan is ter plaatse tevens bestaand legaal wonen toegestaan. Bij de vaststelling worden daarnaast Maatschappelijke functies en dienstverlening rechtstreeks toegestaan. Tenslotte zijn met een omgevingsvergunning op grond van artikel 7.4.1. onder voorwaarden ook nog andere binnen 'Centrum Stadsstraat' (art. 7.3) genoemde functies toegestaan.

Rectificatie bekendmaking

Wij zijn van oordeel, dat de in de Wro en Awb vervatte procedure is gevolgd. Daarbij zijn de kennisgeving en de terinzagelegging van het ontwerpplan op juiste wijze geschied. Het ontwerpplan was gedurende zes weken op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar en raadpleegbaar. Weliswaar waren de stukken op de landelijke voorziening gedurende 3 weken niet via het IMRO-nummer raadpleegbaar, er waren andere ingangen (op plannaam en via locatie-aanduiding op afbeelding) om de stukken op de landelijke voorziening te raadplegen. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak volgt bovendien dat de elektronische beschikbaarstelling via www.ruimtelijkeplannen.nl moet worden gezien als (slechts) een aanvullende regeling op de (fysieke) terinzagelegging. Naar ons oordeel is inspreker niet benadeeld nu hij tijdig een zienswijze heeft ingediend. Voorts achten wij het niet aannemelijk dat andere belanghebbenden hebben afgezien van het naar voren brengen van een zienswijze nu correcte kennisgeving van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden in het Gemeentebled en de Nederlandse Staatscourant, zodat deze belanghebbenden daarvan op de hoogte konden zijn. Daarbij komt dat het ontwerpplan en de bijbehorende stukken gedurende de gehele termijn van terinzagelegging op het gemeentehuis ter inzage hebben gelegen, op de gemeentelijke website www.venlo.nl raadpleegbaar waren en niet is gebleken dat het ontwerpplan niet digitaal kon worden geraadpleegd. De wet schrijft tot slot niet voor dat de bekendmaking van een ontwerp-bestemmingsplan of een rectificatie daarvan op de gemeentelijke website moet worden geplaatst .

Planschade

Mocht inspreker van oordeel zijn als gevolg van de opgenomen regeling planschade te zullen lijden, kan hij bij de gemeente een verzoek om planschade indienen. Vergoeding van eventuele schade als gevolg van het bestemmingsplan is een aspect dat primair in het kader van een verzoek om planschade dient te worden beoordeeld. De planschadeprocedure is een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermings-mogelijkheden. Dat neemt niet weg dat het aspect planschade ook bij een bestemmingsplanprocedure aan de orde kan zijn en wel in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij dit conserverende bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan als gevolg van mogelijke planschade niet in het geding.

Conclusie.

De zienswijze wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt ambtelijk aangepast, zodat maatschappelijke functies en dienstverlening rechtstreeks zijn toegestaan.

Reclamant 5.

Samenvatting zienswijze.

Reclamant verzoekt om behoud van de huidige bestemmingsplanmogelijkheden op het pand Grotestraat 46-46a . In het nieuwe plan zijn functies namelijk uitsluitend toegestaan indien het een bestaande legale functie betreft. Daarnaast is voor detailhandel een uitsterfregeling opgenomen indien het pand 1 jaar niet als zodanig in gebruik is geweest. De eigenaar van het pand is overleden en het is de bedoeling het pand eind dit jaar te verkopen. Door de in het plan opgenomen regeling cq uitsterfregeling van 1 jaar vervallen mogelijk gebruiksmogelijkheden, die de verkoop bemoeilijken.

Beantwoording zienswijze.

Het pand heeft in het voorliggende bestemmingsplan de enkelbestemming Centrum – Stadsstraat.

Op grond van dit bestemmingsplan is bestaand legaal wonen toegestaan. Daarnaast worden maatschappelijke functies en dienstverlening bij de vaststelling rechtstreeks toegestaan. Detailhandel is niet toegestaan, gezien het geen bestaande functie betreft. Het mogelijk maken van detailhandel is niet gewenst gezien in de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014, het Detailhandelsbeleid Gemeente Venlo 2015-2025 en de daaruit voortgekomen Uitvoeringsplannen voor Tegelen bepaald dat het stadsdeelcentrum Tegelen een compactere structuur zal krijgen. Doel is een toekomstbestendige detailhandelsstructuur in het stadsdeelcentrum en het in stand houden van het voorzieningenniveau. Daarvoor is van belang de winkelleegstand binnen en buiten het kernwinkelgebied van Tegelen terug te dringen en nieuwe winkels op ongewenste locaties te voorkomen. Op 14 maart 2018 is daarom het kernwinkelgebied voor Tegelen vastgesteld. Binnen het kernwinkelgebied wordt ingezet op detailhandelsfuncties, buiten de kernwinkelgebieden niet.

Tenslotte zijn met omgevingsvergunning op grond van artikel 7.4.1. onder voorwaarden en na afweging functies genoemd in 7.3 toegestaan.

De voorgaande bestemmingsmogelijkheden doen recht aan de mogelijkheden op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan.

Conclusie.

De zienswijze wordt niet overgenomen. De regeling van het bestemmingsplan wordt ambtelijke aangepast zodat maatschappelijke functies en dienstverlening rechtstreeks zijn toegestaan.

Reclamant 6.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op wonen en detailhandel in het pand Industriestraat 90.

Reclamant vraagt om behoud van de functies (vergunning??) wonen en detailhandel ook bij eventuele verkoop van pand.

Beantwoording zienswijze

Het pand Industriestraat 90 ligt in vigerend bestemmingsplan Centrum Tegelen. Bestemming is Detailhandel. Toegestaan zijn detailhandel en bestaande bedrijfswoning.

In nieuwe plan valt het pand binnen bestemming Woongebied.

Ingevolge deze bestemming is detailhandel alleen toegestaan, daar waar de aanduiding in bijlage 1 van de regels is opgenomen. In deze bijlage is dit pand als detailhandel aangeduid. Dit betekent dat detailhandel in dit pand is toegestaan en voldoende is geborgd. V.w.b. detailhandel bestaat er geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Binnen deze bestemming is wonen rechtstreeks toegestaan, mits er sprake is van een bestaande legale woning. Volgens de vigerende bestemming is alleen een dienstwoning toegestaan. Het wordt ruimtelijk-functioneel te beperkend gezien dat voor dit pand in het woongebied alleen een dienstwoning is toegestaan. Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat dienstwoningen/bedrijfswoningen in het woongebied ook als reguliere woning gebruikt mogen worden. Dit geldt ook voor de dienstwoningen bij de functies Dienstverlening, Horeca en Bedrijven tot en met max. cat. 2 volgens de VNG Bedrijvenlijst.

Conclusie.

Zienswijze geeft deels aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan, v.w.b. wonen. Dienstwoningen/bedrijfswoningen mogen ook als reguliere woningen worden gebruikt, tenzij sprake is van een bedrijf van milieucategorie 3.1 of hoger (Bedrijf – overig).

Reclamant 7.

Samenvatting zienswijze.

Reclamant vraagt om een prominentere rol voor wonen in kernwinkelgebied. Het kernwinkelgebied zou daarom beperkt moeten worden en voor de omgeving Wilhelminaplein de woonbestemming voorop laten staan.

Te ruime mogelijkheden voor stadsdeelverzorgende maatschappelijke functies in het centrum. Vestiging in het centrum zorgt voor toename verkeer en verslechtering verkeersveiligheid.

Wilhelminaplein is niet geschikt als evenementenlocatie voor evenementen genoemd in cat. 3 uit bijlage 3. Met name voor wat betref geluid en veiligheid.

Beantwoording zienswijze.

Het gebiedsdoel voor Centrum – Kernwinkelgebied is het: bieden van een goed woon-, leef- en ondernemersklimaat, waarbij het primaat bij het ondernemersklimaat ligt. Voor dit gebiedsdoel is gekozen omdat in de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014, het Detailhandelsbeleid Gemeente Venlo 2015-2025 en de daaruit voortgekomen Uitvoeringsplannen voor Tegelen is bepaald dat het stadsdeelcentrum Tegelen een compactere structuur zal krijgen. Doel is een toekomstbestendige detailhandelsstructuur in het stadsdeelcentrum en het in stand houden van het voorzieningenniveau. Daarvoor is van

belang de winkelleegstand binnen en buiten het kernwinkelgebied van Tegelen terug te dringen en nieuwe winkels op ongewenste locaties te voorkomen. Op 14 maart 2018 is daarom het kernwinkelgebied voor Tegelen vastgesteld. Binnen het kernwinkelgebied wordt ingezet op detailhandelsfuncties, buiten de kernwinkelgebieden niet.

In het kader van het detailhandelsbeleid worden ongebruikte detailhandelsbestemmingen buiten het kernwinkelgebied wegbestemd. Dit zal tot gevolg hebben dat detailhandel meer geconcentreerd wordt in het centrum van Tegelen. Daarnaast kan de ontwikkeling van Martinushof een impuls geven aan het centrumgebied van Tegelen. Tenslotte wordt nog opgemerkt dan in het kernwinkelgebied naast detailhandel ook andere functies zijn toegestaan, zodat er een levendig centrum kan ontstaan. Voor dit gebied zal het primaat bij het ondernemersklimaat blijven liggen. Op dit moment is er geen aanleiding het kernwinkelgebied verder te verkleinen.

Het Omgevingsplan maakt Stadsdeelverzorgende maatschappelijke voorzieningen, met een beperkte ruimtelijke uitstraling, mogelijk. Hier worden in elk geval onderwijsinstellingen, eerstelijnszorg, kinderopvang, sport- en welzijnsvoorzieningen onder begrepen. Op basis van het nu geldende bestemmingsplan Centrum Tegelen zijn ook reeds Maatschappelijke doeleinden toegestaan. Het voorliggende omgevingsplan wijzigt hier in feite niets in.

Parkeren op eigen terrein zal in de meeste gevallen niet mogelijk zijn. Rond het centrumgebied zijn echter voldoende (gratis) parkeerplaatsen beschikbaar en het centrum is goed bereikbaar. In het kader van parkeren / verkeer(sveiligheid) worden er daarom geen overwegende problemen verwacht. Daarnaast is een combinatie van functies, waaronder wonen, goed voor de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het centrum, waardoor ook combinatiebezoeken kunnen ontstaan.

In het gebiedsdoel is o.a. aangegeven dat het hoofddoel is het bieden van een goed woon-, leef- en ondernemersklimaat. Er zal dus altijd sprake moeten zijn van een goed woon- en leefklimaat voor de aanwezige bewoners.

De maximale geluidsbelasting voor cat. 3 evenementen bedraagt 80 dB(A) op de gevel van het dichtstbijzijnde geluidsgevoelig object. In het kader van een evenement dient de veiligheid van zowel het evenement als omwonenden geborgd te worden. Hiertoe dient door de organisator van het evenement een veiligheidsplan opgesteld te worden, waarin veiligheidsaspecten worden opgenomen. Het veiligheidsplan maakt deel uit van de vergunning voor het evenement.

Tijdens een evenement dienen bijvoorbeeld de voordeuren / nooduitgangen van omliggende panden vrij te blijven, zodat hulpdiensten ten alle tijden de woningen kunnen bereiken. In de praktijk wordt hiertoe een afstand van circa 1,5 meter tot de gevels van omliggende bebouwing aangehouden.

Conclusie.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 8.

Samenvatting, beantwoording en conclusie zienswijze per onderdeel.

Zienswijzen Kerkhoffs advocaten namens reclamant

De zienswijzen richten zich tegen de regels in het plan voor de panden eigendom van reclamant. Betreft Kerkstraat 25-29, Beijtelstraat 1b, Geldersebaan 87 en 89, Hulsterweg 80, Bongerdstraat 12-14. Met reclamant heeft op 7 oktober 2021 overleg plaatsgevonden waarin reclamant gelegenheid heeft gekregen zijn zienswijzen toe te lichten. Puntsgewijs volgt een samenvatting van de ingediende zienswijzen, de gemeentelijke reactie en de conclusie voor het voorliggende bestemmingsplan.

1. (punt 3 uit de zienswijzen) Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de aanduiding waardevolle bebouwing voor de bebouwing aan de achterzijde van het pand aan de Kerkstraat 25, aangezien volgens hen die bebouwing niet kenmerkend is voor het cultuurhistorisch beeld en evenmin (nog) cultuurhistorische waarde bezit. Reclamanten menen dat alsnog uitvoering behoort te worden gegeven aan de ambtelijk gemaakte afspraken en dat zolang een deskundige niet heeft vastgesteld dat de achterbouw waardevolle bebouwing behelst deze aanduiding niet in het bestemmingsplan had moeten zijn opgenomen.

Reactie

Analyse

In het voorontwerp, dat ter inzage heeft gelegen van 23 april tot en met 4 juni 2020, waren de panden aan de Kerkstraat 27-29, dat wil zeggen zowel die aan de voor- als de achterzijde, abusievelijk aangeduid als gemeentelijk monument.

Deze fout is in het ontwerp hersteld naar aanleiding van een inspraakreactie door de indiener d.d. 3 juni 2020 en overleg tussen de gemeente en de indiener op 29 april 2021. Het gespreksverslag en twee bijbehorende e-mails van 11 en 12 mei 2021 zijn bij de zienswijze opgenomen in productie 2.

Uit deze documenten blijkt dat de aanduiding gemeentelijk monument komt te vervallen en de achterbouw de aanduiding waardevolle bebouwing krijgt. Aanvullend wordt opgemerkt dat de achterbouw op de nominatie staat om, middels een aparte procedure, te worden aangewezen als gemeentelijk monument. Daartoe wordt, zoals aangegeven in het overleg van 7 oktober 2021, in opdracht van de gemeente separaat van onderhavige bestemmingsplanprocedure een onderzoek opgestart.

Tevens bestond het voornemen om de waarde van de voorbouw, die stamt uit de wederopbouwperiode (1958-1959) 'objectief' te laten onderzoeken. In de e-mail van 12 mei 2021 zegt de gemeente echter dat onderzoek nog in diezelfde maand 'zeer waarschijnlijk' onmogelijk is en ze om die reden afziet van het toekennen van een aanduiding aan de voorbouw.

Vervolgens heeft van 17 juni tot en met 28 juli 2021 het ontwerp ter inzage gelegen, waarop de onderhavige zienswijze betrekking heeft. Het bij het ontwerp gepubliceerde eindverslag inspraak en vooroverleg van het voorontwerp d.d. 7 juni 2021 bevestigt dat alleen de achterbouw de aanduiding waardevolle bebouwing krijgt. Ter toelichting wordt vermeld dat het gaat om de voormalige verenigingszaal met zadeldak uit 1913 van het complex van de R.K. Volksbond Sint Martinus en de R.K. Verbruiksvereniging de Volharding (naderhand Centrale der Nederlandse Verbruikscoöperaties) aan de Kerkstraat 31-39, gebouwd tussen 1911 en 1930.

De kwalificatie waardevolle bebouwing komt voort uit de resultaten van het in 1987-1994 uitgevoerde Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Het MIP is uitgevoerd door het voormalige Ministerie van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur onder regie van de provincie en in samenwerking met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Onderwerp van deze landelijke inventarisatie was bouwkunst en stedenbouw uit de periode 1850-1940.

Onderhavige verenigingszaal wordt in het MIP aangeduid als object 'van belang in het kader van de sociaaleconomische geschiedenis'.

Gewezen wordt verder op de in 2017 door de gemeenteraad vastgestelde Erfgoednota 'Venlo maakt van erfgoed erfgoed'. Hierin is bepaald dat erfgoed een volwaardige plek krijgt in de omgevingsvisie en het omgevingsplan, waarbij behalve rijks- en gemeentelijke monumenten karakteristieke panden worden opgenomen. Tot slot wijst het eindverslag inspraak en vooroverleg op de gemeentelijke welstandsnota van 2013, waarin de cultuurhistorische waarden zijn beschreven.

Conclusie

Het bovenstaande laat zien dat er na de correctie van de foutieve aanduiding van voor- en achterbouw in het voorontwerp 'ruis' is ontstaan.

Ondanks dat in het ontwerp de juiste aanduiding waardevolle bebouwing voor uitsluitend de achterbouw is opgenomen, veronderstelt de bezwaarmaker dat ook de achterbouw geen cultuurhistorische aanduiding verdient.

Het verslag van het overleg op 29 april 2021 en de bijbehorende e-mails van mei 2021 maken echter duidelijk dat het cultuurhistorische belang van de achterbouw nooit ter discussie heeft gestaan.

In april-mei 2021 was alleen sprake van het voornemen om 'objectief' onderzoek te laten doen naar de waarde van de jongere voorbouw. Omdat dit onderzoek in die periode niet meer haalbaar was, heeft de gemeente besloten daar geen aanduiding aan toe te kennen. Dit besluit is dus uitsluitend ingegeven door tijdsdruk.

Wat betreft de achterbouw vermeldt het verslag daarentegen dat de waarde daarvan al zo'n 30 jaar geleden is vastgesteld bij het Monumenten Inventarisatie Project. Bovendien is de achterbouw genomineerd om te worden aangewezen als gemeentelijk monument. Daartoe wordt in opdracht van de gemeente separaat van onderhavige bestemmingsplanprocedure een onderzoek opgestart.

Met de genoemde aanduiding wordt daarop voorgesorteerd.

Er is kortom geen reden om de cultuurhistorische kwalificatie en daaruit voortvloeiende aanduiding van de achterbouw te wijzigen of te verwijderen. Het voorliggende bestemmingsplan behoeft ten aanzien van dit punt niet te worden gewijzigd.

2. (punt 4 van de zienswijzen) De panden van reclamanten (Kerkstraat 25a, 27, 27a en 29) staan zoals gezegd (grotendeels) leeg, welke leegstand al geruime tijd duurt. Helaas moeten reclamanten constateren dat in het plan niet of nauwelijks reële (flexibele) mogelijkheden worden geboden om de leegstand, voor zover het betreft de verdiepingen van de panden Kerkstraat 27 en 27a terug te dringen. Immers volkomen in strijd met voornoemde doelstellingen worden in artikel 6.3 de mogelijkheden voor invulling van de verdiepingen met detailhandel en woningen geschrapt. Dit bemoeilijkt de invulling van die verdiepingen in onaanvaardbare mate. Deze leegstand is slecht voor het ondernemingsklimaat, de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid, kortom slecht voor de realisatie van de in artikel 6.1 genoemde doelen.

De gebruiksmogelijkheden van de verdiepingen worden onevenredig beperkt vergeleken met het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Tegelen' waarin in artikel 5.4.2. onder i juist was bepaald dat wonen uitsluitend op de verdieping mag plaatsvinden.

Reactie:

In de vigerende bestemmingsplannen is ter plaatse detailhandel uitsluitend mogelijk op de begane grond, behalve daar waar reeds detailhandel op de verdieping aanwezig was ten

tijde van ter inzage legging van het ontwerp van dat plan. Woningen op de verdiepingen zijn mogelijk daar waar bestaand en legaal. Er is derhalve geen sprake van schrappen van mogelijke invullingen.

Voorts ligt, zoals in de gebiedsdoelen van onderhavig plan benoemd het primaat voor het centrum van Tegelen bij het ondernemersklimaat en daarmee het behouden en versterken van een aantrekkelijk en compact concentratiegebied voor de dagelijkse boodschappen, horeca, diensten, met als verzorgingsgebied het stadsdeel Tegelen. Het terugdringen en voorkomen van leegstand is eveneens een gebiedsdoel. In het vigerende bestemmingsplan wordt al ingezet om detailhandel op de verdieping zoveel mogelijk te beperken, dit wordt in het nieuwe bestemmingsplan voortgezet. Leegstand op de begane grond is veel zichtbaarder dan leegstand op de verdieping. Leegstand op de begane grond draagt niet bij aan een goed woon-, leef- en ondernemersklimaat en een aantrekkelijk en compact concentratie-/winkelgebied. Zolang er leegstand op de begane grond is, is detailhandel op de verdieping ongewenst. Vanuit economisch perspectief zal voor het terugdringen van leegstand op de verdieping ingezet moeten worden op andere functies.

In het centrumgebied van Tegelen willen we daarentegen wel wonen boven winkels stimuleren. Dit kan leegstand op de verdieping voorkomen, wat juist bevorderlijk is voor een goed woon-, leef- en ondernemersklimaat. Wonen op de verdieping in de vorm van maximaal 1 woning per pand per verdiepingbouwlaag zal hier rechtstreeks mogelijk moeten zijn, juist ook als de verdieping leeg staat. In het voorliggende bestemmingsplan is dat nu niet mogelijk. Wat we verder vooral voor ogen hebben als het gaat om wonen, is het creëren van een afwegingsmoment of een ontwikkeling op die specifieke plek wenselijk is en de juiste kwaliteit heeft. De regelgeving is hiermee duidelijk en helder over wat wel en niet is toegestaan. We kunnen sturen op (woon)kwaliteit en het voorkomen van onwenselijke situaties rondom leefbaarheid.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast, zodat wonen op de verdieping in de vorm van 1 woning per pand per bouwlaag op de verdieping rechtstreeks is toegestaan in het centrum van Tegelen.

3. (punt 5) In het huidige bestemmingsplan 'Tegelen Noord' (artikel 4.1 sub j) zijn de gronden aan de Hulsterweg 80 (onder meer) bestemd voor een bedrijfswoning (ter plaatse vigeert de aanduiding 'bedrijfswoning'). Hier wordt niet de restrictie gesteld dat het moet gaan om een bestaande bedrijfswoning. In de brief van de gemeenteraad aan cliënten van 21 december 2011 december 2011 (onderdeel productie 2 bij de inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan) wordt uitdrukkelijk overwogen dat de mogelijkheid tot realisatie van een bedrijfswoning in het bestemmingsplan Tegelen-Noord wordt opgenomen. Het hoeft dus niet te gaan om een reeds bestaande bedrijfswoning, maar er wordt in het vigerende plan Tegelen Noord een ontwikkelingsmogelijkheid opgenomen op basis van een bestaand recht. Het is niet correct om die ontwikkelingsmogelijkheid te schrappen.

Reactie

In het vigerend bestemmingsplan 'Tegelen Noord' is inderdaad de oprichting van een bedrijfswoning toegestaan. Vigerende rechten blijven behouden in het voorliggende bestemmingsplan 'Kern Tegelen'. Er dient wel sprake te zijn van een bedrijfswoning, dus geen reguliere woning, burgerwoning of andere woonvorm.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat het oprichten van een bedrijfswoning aan de Hulsterweg 80 mogelijk blijft.

4. (punt 6) Het is onbegrijpelijk dat in het centrum van Tegelen detailhandel wordt gesaneerd terwijl op het Martinushof (buiten het door uw raad vastgestelde kernwinkelgebied Tegelen !) veel detailhandel wordt toegevoegd. Reclamanten hebben zodoende bezwaar tegen het wegsaneren van detailhandel in het voorliggende plan. In de beantwoording van de inspraakreactie wordt aan deze reactie onvoldoende tegemoet gekomen. Vandaar dat reclamanten deze hierbij in volle omvang opwerpen.

Reactie

De locatie voor de nieuw te realiseren supermarkten (Martinushof) is reeds expliciet benoemd in het (door de gemeenteraad vastgestelde) vigerende detailhandelsbeleid. Het saneren van ongebruikte detailhandel (leegstand en panden gevuld met andere functie dan detailhandel) betreft een exercitie **buiten** het kernwinkelgebied, conform het collegebesluit van 27 februari 2018 (productie 5). Door het, per saldo, verplaatsen van planologische detailhandelsmeters van buiten het kernwinkelgebied (saneren ongebruikte detailhandel) naar binnen (toevoeging ter plaatse van Martinushof) wordt het centrum juist aantrekkelijker en worden meer bezoekers verwacht. Dit sluit juist aan bij de gebiedsdoelen van het nieuwe bestemmingsplan en komt ten goede aan de aanwezige detailhandel in het centrum en maakt leegstaande panden in het centrum daarmee interessanter voor potentiële huurders. Zie voorts de reactie op de inspraakreactie.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

5. (punt 7) Reclamanten hebben hun panden aan de Bongerdstraat 12 en 14 sinds 1999 onafgebroken verhuurd aan een schoonheidssalon (thans aan VOF Beauty Home Tegelen). De exploitanten van deze salon zijn niet ter plekke woonachtig. De schoonheidssalon lijkt te zijn wegbestemd.

Reactie

In het vigerende bestemmingsplan Centrum Tegelen van 2010 ligt het pand binnen de bestemming Wonen. Met een ontheffing zijn aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan. Reclamant geeft echter aan dat exploitanten ter plekke niet woonachtig zijn. In het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Tegelen' valt het pand binnen het Woongebied. Uit de begrippenlijst van het voorliggende bestemmingsplan blijkt dat een schoonheidssalon valt onder het begrip dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling. Bestaande functies binnen dit gebied zijn rechtstreeks toegestaan via een aanduiding op bijlage 1 bij de regels. De aanduiding 'Dienstverlening' is abusievelijk ter plaatse echter niet opgenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast door het opnemen van de aanduiding 'Dienstverlening' ter plaatse op bijlage 1 bij de regels.

Reclamant 9

Samenvatting zienswijze.

Reclamant heeft een aan huis gebonden bedrijf aan de Geldersebaan 38. Het betreft een grondverzetbedrijf (eenmanszaak). De bedrijfsactiviteiten vinden (grotendeels) plaats aan de achterzijde van de woning. Dit gedeelte valt buiten het plangebied en ligt binnen de vigerende bestemming Agrarisch. Reclamant verzoekt om zijn bedrijf op te nemen in dit nieuwe bestemmingsplan.

Beantwoording zienswijze.

De woning aan de Geldersebaan 38 ligt binnen de bestemming Woongebied. Het bij de woning gevestigde bedrijf is niet opgenomen als een bestaand aanwezig bedrijf. Het bedrijf wordt beschouwd als cat. 3.1 volgens de VNG Bedrijvenlijst.

Bovendien worden de bedrijfsactiviteiten grotendeels uitgeoefend aan de achterzijde van de woning. Dit perceelsgedeelte ligt buiten het plangebied van het bestemmingsplan verbrede reikwijdte Tegelen. Het betreffende open agrarisch gebied valt namelijk buiten het stedelijk gebied zoals opgenomen in de Ruimtelijke Structuurvisie. Dit is de reden waarom dit gebied niet is meegenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. Er bestaat geen aanleiding om op grond van de zienswijze daarover een ander standpunt in te nemen.

Het bedrijf is niet opgenomen als bestaand aanwezig bedrijf. Er is evenmin medewerking verleend voor de vestiging van dit bedrijf op deze locatie. Door of namens het bedrijf zijn al eerder verzoeken ingediend voor vestiging (permanent en tijdelijk) van dit bedrijf aan de Geldersebaan 38. Er is besloten aan deze verzoeken geen medewerking te verlenen, recent bij besluit van 22 juli 2021. Er loopt hiertegen nog een bezwaarprocedure.

Geconcludeerd is dat vestiging van dit bedrijf op deze locatie zal leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan bezwaren tegen deze vestiging. V.w.b. de uitvoerige onderbouwing waarom dit bedrijf op deze locatie niet acceptabel wordt geacht, wordt verwezen naar dit besluit van 22 juli 2021. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een ander standpunt.

Conclusie.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Reclamant 10.

Samenvatting zienswijze.

Reclamant is van mening dat de bestaande schoonheidssalon en pedicure aan de Gasthuisstraat 158 opgenomen dient te worden in dit bestemmingsplan. De salon is daar al 11 jaar gevestigd. Anders leidt reclamant planschade.

Beantwoording zienswijze.

Het pand aan de Gasthuisstraat 158 is volgens het vigerende bestemmingsplan Centrum Tegelen bestemd tot Wonen. Met ontheffing is toegestaan aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

In het nieuwe bestemmingsplan valt het pand binnen de bestemming Woongebied. Deze salon is niet opgenomen op kaart bestaande afwijkende functies. Daardoor is de salon strijdig met het nieuwe plan. Geconstateerd is echter dat de betreffende salon al vele jaren legaal is gevestigd in dit pand. Daardoor is er sprake van een bestaande situatie. De aanwezige salon had daardoor opgenomen dienen te worden op de kaart afwijkende functies. Door het opnemen van de salon als dienstverlening op de kaart bestaande afwijkende functies, blijft de salon binnen dit bestemmingsplan toegestaan.

Conclusie.

Bestemmingsplan aanpassen door de betreffende salon als dienstverlening op te nemen op de kaart bestaande afwijkende functies.

Reclamant 11.

Samenvatting zienswijze.

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de detailhandel in het pand Broeklaan 22-24. Reclamant is het niet eens met de bestemmingswijziging voor dit pand. In dit pand is een winkel aanwezig op begane grond en een woning op verdieping. Waardevermindering. Verzoek is om bestemmingswijziging ongedaan te maken.

Beantwoording zienswijze.

Pand ligt in vigerend bestemmingsplan Centrum Tegelen en is bestemd tot Detailhandel. Toegestaan zijn detailhandel en bestaande bedrijfswoning.

In het nieuwe plan valt het pand binnen bestemming Woongebied.

Ingevolge deze bestemming is detailhandel alleen toegestaan, daar waar de aanduiding in bijlage 1 van de regels is opgenomen. In deze bijlage is dit pand als detailhandel aangeduid. Dit betekent dat detailhandel in dit pand is toegestaan en voldoende is geborgd. Er is v.w.b. detailhandel geen sprake van een bestemmingswijziging. V.w.b. detailhandel bestaat er geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Binnen deze bestemming is wonen rechtstreeks toegestaan, mits er sprake is van een bestaande legale woning. Volgens de vigerende bestemming is alleen een dienstwoning toegestaan. Het wordt ruimtelijk-functioneel te beperkend gezien dat voor dit pand in het woongebied alleen een dienstwoning is toegestaan. Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat dienstwoningen/bedrijfswoningen in het woongebied ook als reguliere woning gebruikt mogen worden. Dit geldt ook voor de dienstwoningen bij de functies Dienstverlening, Horeca en Bedrijven tot en met max. cat. 2 volgens de VNG Bedrijvenlijst.

Conclusie.

Zienswijze geeft deels aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan, v.w.b. wonen. Dienstwoningen/bedrijfswoningen mogen ook als reguliere woningen worden gebruikt, tenzij sprake is van een bedrijf van milieucategorie 3.1 of hoger (Bedrijf – overig).

Reclamant 12.

Samenvatting zienswijze.

Reclamant heeft een bedrijf in verwarmings- en koelapparaten aan de Venloseweg 38. In het nieuwe plan is de bedrijfsfunctie voor dit pand wegbestemd. Reclamant is van mening dat het bestaande bedrijf positief bestemd dient te worden.

Op 7 oktober 2021 heeft er overleg plaatsgevonden tussen reclamant en de gemeente, waarin de zienswijze nader is toegelicht.

Beantwoording zienswijze.

De locatie aan de Venloseweg 38 is volgens het vigerende bestemmingsplan Tegelen Noord bestemd tot Bedrijf met de functieaanduiding garagebedrijf en verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG.

In het nieuwe ontwerpplan ligt de locatie in de bestemming Woongebied. Bestaande functies in afwijking van het woongebied zijn toegestaan mits aangeduid op de bijlage 1. Deze locatie is daarin aangeduid met Bedrijf-Overig. Op locaties met deze aanduiding zijn bestaande bedrijfsmatige activiteiten toegestaan zoals genoemd in bijlage 3. Daarin staat voor deze locatie vermeld garagebedrijf en tankstation zonder LPG. Het bedrijf wijkt daarvan af.

Op deze locatie is echter al vele jaren geen garagebedrijf meer gevestigd. De betreffende aanduiding garagebedrijf zal dan ook ongedaan worden gemaakt omdat er geen sprake meer is van een bestaande situatie.

De aanduiding Bedrijf-Overig komt te vervallen en wordt vervangen door de aanduiding Bedrijf. Bedrijfsactiviteiten zijn op deze locatie toegestaan t/m max. cat. 2 van de VNG Bedrijvenlijst.

Volgens het nieuwe bestemmingsplan is detailhandel op deze locatie niet toegestaan. Dit is ook strijdig met het detailhandsbeleid van de gemeente Venlo.

Naar aanleiding van een principeverzoek door reclamant heeft de gemeente Venlo op 2 juli 2021 het standpunt ingenomen, dat het betreffende bedrijf wordt beschouwd als detailhandel. Detailhandel is strijdig met het vigerende bestemmingsplan en hieraan kan geen medewerking worden verleend vanwege strijdigheid met het vigerende detailhandelsbeleid. V.w.b. de uitvoerige motivatie van dit standpunt wordt verwezen naar de brief van 2 juli 2021.

Na aanpassing van het bestemmingsplan zijn aan de Venloseweg 38 alleen bedrijfsmatige activiteiten t/m cat. 2 toegestaan. Detailhandel is nadrukkelijk uitgesloten. Omdat het bedrijf in de huidige aard en opzet wordt beschouwd als detailhandel, is het bedrijf in deze vorm niet toegestaan op deze locatie.

Conclusie.

De zienswijze wordt beperkt overgenomen. Het bestemmingsplan wordt aangepast door de aanduiding Bedrijf-Overig met de vermelding garagebedrijf voor deze locatie te schrappen en te vervangen door de aanduiding Bedrijf.

Reclamant 13.

Samenvatting zienswijze.

Reclamant heeft een galerie en kantoorruimtes in het pand Venloseweg 2
Reclamant verzoek om bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de bestaande galerie en kantoorruimtes gewaarborgd blijven.

Beantwoording zienswijze.

Pand ligt in het vigerende bestemmingsplan Centrum Tegelen en is bestemd tot Kantoor met functie-aanduiding atelier. Daarmee zijn kantoorfuncties en atelier toegestaan.
In het nieuwe plan ligt het pand in de bestemming Woongebied. Kantoren vallen onder Dienstverlening. Zowel dienstverlening als atelier zijn alleen toegestaan daar waar deze zijn aangeduid in bijlage 1. In bijlage 1 is het betreffende pand aangeduid tot dienstverlening en atelier. Daarmee zijn ook in het nieuwe plan kantoren en een atelier toegestaan en zijn beide functies voldoende geborgd in dit bestemmingsplan.

Conclusie.

Er bestaat geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reclamant 14 t/m 21.

Reclamant heeft 8 zienswijzen ingediend betreffende het waarborgen en handhaven van de vigerende planologische rechten van de volgende panden: Betouwstraat 66, Spoorstraat 1a, 3a, 1, 3, 3b en 3c, Spoorstraat 33 en 31, Industriestraat 41, Roermondseweg 5.

Op 20 oktober 2021 heeft er nog een overleg plaatsgevonden tussen reclamant en de gemeente, waarin de zienswijzen per pand nader zijn toegelicht.

Hieronder wordt per pand ingegaan op de zienswijzen van reclamant en de beantwoording door de gemeente.

1. Betouwstraat 66

Strekking argumenten

- a. Inspreker veronderstelt dat de detailhandelsfunctie wordt wegbestemd en maakt daar op nader in de brief aangevoerde gronden bezwaar tegen. Hij geeft aan daar in 2018 ook niet over te zijn geïnformeerd. Ook vreest hij voor planschade.
- b. De rectificatie van de bekendmaking is te laat en niet op de gemeentelijke website geplaatst. Daardoor heeft het ontwerp ook geen zes weken ter inzage gelegen.

Beantwoording

- a. Het perceel is in het ontwerp-bestemmingsplan bestemd tot woongebied met de

aanduiding detailhandel. Daarmee is de functie detailhandel voor dit perceel/pand positief bestemd. Wel is het zo dat indien de detailhandelsfunctie is beëindigd en niet binnen één jaar na beëindiging is c.q. wordt hervat, de detailhandelsfunctie niet meer mag worden hervat, omdat het pand buiten het kernwinkelgebied van Tegelen is gelegen. In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014, het Detailhandelsbeleid Gemeente Venlo 2015-2025 en de daaruit voortgekomen Uitvoeringsplannen voor Tegelen is bepaald dat het stadsdeelcentrum Tegelen een compactere structuur zal krijgen. Doel is een toekomstbestendige detailhandelsstructuur in het stadsdeelcentrum en het in stand houden van het voorzieningenniveau. Daarvoor is van belang de winkelleegstand binnen en buiten het kernwinkelgebied van Tegelen terug te dringen en nieuwe winkels op ongewenste locaties te voorkomen. Op 14 maart 2018 is daarom het kernwinkelgebied voor Tegelen vastgesteld. Binnen het kernwinkelgebied wordt ingezet op detailhandelsfuncties, buiten de kernwinkelgebieden niet.

Mocht inspreker van oordeel zijn als gevolg van de opgenomen regeling planschade te zullen lijden, kan hij bij de gemeente een verzoek om planschade indienen. Vergoeding van eventuele schade als gevolg van het bestemmingsplan is een aspect dat primair in het kader van een verzoek om planschade dient te worden beoordeeld. De planschadeprocedure is een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Dat neemt niet weg dat het aspect planschade ook bij een bestemmingsplanprocedure aan de orde kan zijn en wel in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij dit conserverende bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan als gevolg van mogelijke planschade niet in het geding.

- b. Wij zijn van oordeel, dat de in de Wro en Awb vervatte procedure is gevolgd. Daarbij zijn de kennisgeving en de terinzagelegging van het ontwerpplan op juiste wijze geschied. Het ontwerpplan was gedurende zes weken op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar en raadpleegbaar. Weliswaar waren de stukken op de landelijke voorziening gedurende 3 weken niet via het IMRO-nummer raadpleegbaar, er waren andere ingangen (op plannaam en via locatie-aanduiding op afbeelding) om de stukken op de landelijke voorziening te raadplegen. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak volgt bovendien dat de elektronische beschikbaarstelling via www.ruimtelijkeplannen.nl moet worden gezien als (slechts) een aanvullende regeling op de (fysieke) terinzagelegging. Naar ons oordeel is inspreker niet benadeeld nu hij tijdig een zienswijze heeft ingediend. Voorts achten wij het niet aannemelijk dat andere belanghebbenden hebben afgezien van het naar voren brengen van een zienswijze nu correcte kennisgeving van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden in het Gemeenteblad en de Nederlandse Staatscourant, zodat deze belanghebbenden daarvan op de hoogte konden zijn. Daarbij komt dat het ontwerpplan en de bijbehorende stukken gedurende de gehele termijn van terinzagelegging op het gemeentehuis ter inzage hebben gelegen, op de gemeentelijke website www.venlo.nl raadpleegbaar waren en niet is gebleken dat het ontwerpplan niet digitaal kon worden geraadpleegd. De wet schrijft tot slot niet voor dat de bekendmaking van een ontwerpbestemmingsplan of een rectificatie daarvan op de gemeentelijke website moet worden geplaatst.

Conclusie

Deze zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Spoorstraat 1a

Strekking argumenten

- a. Inspreker veronderstelt dat de detailhandelsfunctie wordt wegbestemd en maakt daar op nader in de brief aangevoerde gronden bezwaar tegen. Hij geeft aan daar in

- 2018 ook niet over te zijn geïnformeerd. Ook vreest hij voor planschade.
- b. De rectificatie van de bekendmaking is te laat en niet op de gemeentelijke website geplaatst. Daardoor heeft het ontwerp ook geen zes weken ter inzage gelegen.

Beantwoording

- a. De betreffende locatie is in het ontwerp-bestemmingsplan bestemd tot Centrum-Stadsstraat. Binnen die bestemming is detailhandel (uitsluitend) toegestaan indien het een bestaande legale situatie betreft en dan tot de bestaande brutovloeroppervlakte in het hoofgebouw. Daarmee blijft het bestaande gebruik van Spoorstraat 1a voor detailhandel onaangetast en gehandhaafd. Indien de detailhandelsfunctie is beëindigd en niet binnen 1 jaar na beëindiging is c.q. wordt hervat, mag de detailhandelsfunctie niet meer worden hervat. Dit om reden dat het pand buiten het kernwinkelgebied van Tegelen is gelegen. In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014, het Detailhandelsbeleid Gemeente Venlo 2015-2025 en de daaruit voortgekomen Uitvoeringsplannen voor Tegelen is bepaald dat het stadsdeelcentrum Tegelen een compactere structuur zal krijgen. Doel is een toekomstbestendige detailhandelsstructuur in het stadsdeelcentrum en het in stand houden van het voorzieningenniveau. Daarvoor is van belang de winkelleegstand binnen en buiten het kernwinkelgebied van Tegelen terug te dringen en nieuwe winkels op ongewenste locaties te voorkomen. Op 14 maart 2018 is daarom het kernwinkelgebied voor Tegelen vastgesteld. Binnen het kernwinkelgebied wordt ingezet op detailhandelsfuncties, buiten de kernwinkelgebieden niet.

Mocht inspreker van oordeel zijn als gevolg van de opgenomen regeling planschade te zullen lijden, kan hij bij de gemeente een verzoek om planschade indienen. Vergoeding van eventuele schade als gevolg van het bestemmingsplan is een aspect dat primair in het kader van een verzoek om planschade dient te worden beoordeeld. De planschadeprocedure is een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Dat neemt niet weg dat het aspect planschade ook bij een bestemmingsplanprocedure aan de orde kan zijn en wel in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij dit conserverende bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan als gevolg van mogelijke planschade niet in het geding.

- b. Wij zijn van oordeel, dat de in de Wro en Awb vervatte procedure is gevolgd. Daarbij zijn de kennisgeving en de terinzagelegging van het ontwerpplan op juiste wijze geschied. Het ontwerpplan was gedurende zes weken op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar en raadpleegbaar. Weliswaar waren de stukken op de landelijke voorziening gedurende 3 weken niet via het IMRO-nummer raadpleegbaar, er waren andere ingangen (op plannaam en via locatie-aanduiding op afbeelding) om de stukken op de landelijke voorziening te raadplegen. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak volgt bovendien dat de elektronische beschikbaarstelling via www.ruimtelijkeplannen.nl moet worden gezien als (slechts) een aanvullende regeling op de (fysieke) terinzagelegging. Naar ons oordeel is inspreker niet benadeeld nu hij tijdig een zienswijze heeft ingediend. Voorts achten wij het niet aannemelijk dat andere belanghebbenden hebben afgezien van het naar voren brengen van een zienswijze nu correcte kennisgeving van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden in het Gemeenteblad en de Nederlandse Staatscourant, zodat deze belanghebbenden daarvan op de hoogte konden zijn. Daarbij komt dat het ontwerpplan en de bijbehorende stukken gedurende de gehele termijn van terinzagelegging op het gemeentehuis ter inzage hebben gelegen, op de gemeentelijke website www.venlo.nl raadpleegbaar waren en niet is gebleken dat het ontwerpplan niet digitaal kon worden geraadpleegd. De wet schrijft tot slot niet voor dat de bekendmaking van een ontwerpbestemmingsplan of een rectificatie daarvan op de gemeentelijke website moet worden geplaatst.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Spoorstraat 3a

Strekking argumenten

- a. Inspreker is van mening dat het bestaand legale gebruik (detailhandel en wonen) niet in het bestemmingsplan is opgenomen en maakt daar op nader in de brief aangevoerde gronden bezwaar tegen. Hij geeft aan daar in 2018 ook niet over te zijn geïnformeerd. Ook vreest hij voor planschade.
- b. De rectificatie van de bekendmaking is te laat en niet op de gemeentelijke website geplaatst. Daardoor heeft het ontwerp ook geen zes weken ter inzage gelegen.

Beantwoording

- a. De betreffende locatie is in het ontwerp-bestemmingsplan bestemd tot Centrum-Stadsstraat. Binnen de bestemming is wonen toegestaan voor zover sprake is van een bestaande legale situatie. Daarmee blijft het bestaande gebruik van Spoorstraat 3a voor wonen onaangetast en gehandhaafd. Daarnaast is binnen de genoemde bestemming detailhandel (uitsluitend) toegestaan indien het een bestaande legale situatie betreft en dan tot de bestaande brutovloeroppervlakte in het hoofdgebouw. Daarmee blijft ook het bestaande gebruik van de Spoorstraat 3a voor detailhandel onaangetast en gehandhaafd. Indien de detailhandelfunctie is beëindigd en niet binnen 1 jaar na beëindiging is c.q. wordt hervat, mag de detailhandelfunctie niet meer worden hervat. Dit om reden dat het pand buiten het kernwinkelgebied van Tegelen is gelegen. In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014, het Detailhandelsbeleid Gemeente Venlo 2015-2025 en de daaruit voortgekomen Uitvoeringsplannen voor Tegelen is bepaald dat het stadsdeelcentrum Tegelen een compactere structuur zal krijgen. Doel is een toekomstbestendige detailhandelsstructuur in het stadsdeelcentrum en het in stand houden van het voorzieningenniveau. Daarvoor is van belang de winkelleegstand binnen en buiten het kernwinkelgebied van Tegelen terug te dringen en nieuwe winkels op ongewenste locaties te voorkomen. Op 14 maart 2018 is daarom het kernwinkelgebied voor Tegelen vastgesteld. Binnen het kern-winkelgebied wordt ingezet op detailhandelfuncties, buiten de kernwinkelgebieden niet.

Mocht inspreker van oordeel zijn als gevolg van de opgenomen regeling planschade te zullen lijden, kan hij bij de gemeente een verzoek om planschade indienen. Vergoeding van eventuele schade als gevolg van het bestemmingsplan is een aspect dat primair in het kader van een verzoek om planschade dient te worden beoordeeld. De planschadeprocedure is een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Dat neemt niet weg dat het aspect planschade ook bij een bestemmingsplanprocedure aan de orde kan zijn en wel in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij dit conserverende bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan als gevolg van mogelijke planschade niet in het geding.

- b. Wij zijn van oordeel, dat de in de Wro en Awb vervatte procedure is gevolgd. Daarbij zijn de kennisgeving en de terinzagelegging van het ontwerpplan op juiste wijze geschied. Het ontwerpplan was gedurende zes weken op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar en raadpleegbaar. Weliswaar waren de stukken op de landelijke voorziening gedurende 3 weken niet via het IMRO-nummer raadpleegbaar, er waren andere ingangen (op plannaam en via locatie-aanduiding op afbeelding) om de stukken op de landelijke voorziening te raadplegen. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak volgt bovendien dat de elektronische beschikbaarstelling via www.ruimtelijkeplannen.nl moet worden gezien als (slechts) een

aanvullende regeling op de (fysieke) terinzagelegging. Naar ons oordeel is inspreker niet benadeeld nu hij tijdig een zienswijze heeft ingediend. Voorts achten wij het niet aannemelijk dat andere belanghebbenden hebben afgezien van het naar voren brengen van een zienswijze nu correcte kennisgeving van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden in het Gemeenteblad en de Nederlandse Staatscourant, zodat deze belanghebbenden daarvan op de hoogte konden zijn. Daarbij komt dat het ontwerpplan en de bijbehorende stukken gedurende de gehele termijn van terinzagelegging op het gemeentehuis ter inzage hebben gelegen, op de gemeentelijke website www.venlo.nl raadpleegbaar waren en niet is gebleken dat het ontwerpplan niet digitaal kon worden geraadpleegd. De wet schrijft tot slot niet voor dat de bekendmaking van een ontwerpbestemmingsplan of een rectificatie daarvan op de gemeentelijke website moet worden geplaatst.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Spoorstraat 1, 3, 3b, 3c

Strekking argumenten

- a. Inspreker veronderstelt dat de woonfunctie van deze panden wordt wegbestemd en maakt daar op nader in de brief aangevoerde gronden bezwaar tegen. Hij geeft aan daar in 2018 ook niet over te zijn geïnformeerd. Ook vreest hij voor planschade.
- b. De rectificatie van de bekendmaking is te laat en niet op de gemeentelijke website geplaatst. Daardoor heeft het ontwerp ook geen zes weken ter inzage gelegen.

Beantwoording

- a. Het betreffende woningen zijn in het ontwerp-bestemmingsplan bestemd tot Centrum-Stadsstraat. Binnen die bestemming zijn woningen toegestaan voor zover sprake is van een bestaande, legale situatie. Daarmee blijft het gebruik van Spoorstraat 1-3-3b-3c als zelfstandige wooneenheden onaangetast en gehandhaafd.

Mocht inspreker van oordeel zijn als gevolg van de opgenomen regeling planschade te zullen lijden, kan hij bij de gemeente een verzoek om planschade indienen. Vergoeding van eventuele schade als gevolg van het bestemmingsplan is een aspect dat primair in het kader van een verzoek om planschade dient te worden beoordeeld. De planschadeprocedure is een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Dat neemt niet weg dat het aspect planschade ook bij een bestemmingsplanprocedure aan de orde kan zijn en wel in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij dit conserverende bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan als gevolg van mogelijke planschade niet in het geding.

- b. Wij zijn van oordeel, dat de in de Wro en Awb vervatte procedure is gevolgd. Daarbij zijn de kennisgeving en de terinzagelegging van het ontwerpplan op juiste wijze geschied. Het ontwerpplan was gedurende zes weken op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar en raadpleegbaar. Weliswaar waren de stukken op de landelijke voorziening gedurende 3 weken niet via het IMRO-nummer raadpleegbaar, er waren andere ingangen (op plannaam en via locatie-aanduiding op afbeelding) om de stukken op de landelijke voorziening te raadplegen. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak volgt bovendien dat de elektronische beschikbaarstelling via www.ruimtelijkeplannen.nl moet worden gezien als (slechts) een aanvullende regeling op de (fysieke) terinzagelegging. Naar ons oordeel is inspreker niet benadeeld nu hij tijdig een zienswijze heeft ingediend. Voorts achten wij het niet aannemelijk dat andere belanghebbenden hebben afgezien van het naar voren brengen

van een zienswijze nu correcte kennisgeving van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden in het Gemeenteblad en de Nederlandse Staatscourant, zodat deze belanghebbenden daarvan op de hoogte konden zijn. Daarbij komt dat het ontwerpplan en de bijbehorende stukken gedurende de gehele termijn van terinzagelegging op het gemeentehuis ter inzage hebben gelegen, op de gemeentelijke website www.venlo.nl raadpleegbaar waren en niet is gebleken dat het ontwerpplan niet digitaal kon worden geraadpleegd. De wet schrijft tot slot niet voor dat de bekendmaking van een ontwerpbestemmingsplan of een rectificatie daarvan op de gemeentelijke website moet worden geplaatst.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Spoorstraat 33

Strekking argumenten

- a. Inspreker beschikt over een omgevingsvergunning voor kamerverhuur uit 2020. Hij verzoekt de gebruiksmogelijkheden van de vergunning alsnog over te nemen in het bestemmingsplan. Ook vreest hij voor planschade.
- b. De rectificatie van de bekendmaking is te laat en niet op de gemeentelijke website geplaatst. Daardoor heeft het ontwerp ook geen zes weken ter inzage gelegen.

Beantwoording

- a. Op 4 september 2020 is een persoonsgebonden omgevingsvergunning verleend aan W.J. Geraads, I.G.H. Geraads-Verstraaten, J.F.A. Geraads en R.K.A. Geraads, voor het gebruiken van het pand aan de Spoorstraat 33 te Tegelen ten behoeve van kamerverhuur. Concreet gaat het om de legalisatie van een bestaande situatie van kamergewijze verhuur aan maximaal 40 personen in 13 kamers. De rechten op grond van de verleende persoonsgebonden omgevingsvergunning blijven onverlet en worden door dit nieuwe bestemmingsplan niet aangetast. Immers, kamerverhuur is op grond van dit bestemmingsplan toegestaan na omgevingsvergunning. Deze vergunning is op 4 september 2020 reeds verkregen. Wij zien dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

Mocht inspreker van oordeel zijn als gevolg van de opgenomen regeling planschade te zullen lijden, kan hij bij de gemeente een verzoek om planschade indienen. Vergoeding van eventuele schade als gevolg van het bestemmingsplan is een aspect dat primair in het kader van een verzoek om planschade dient te worden beoordeeld. De planschadeprocedure is een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Dat neemt niet weg dat het aspect planschade ook bij een bestemmingsplanprocedure aan de orde kan zijn en wel in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij dit conserverende bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan als gevolg van mogelijke planschade niet in het geding.

- b. Wij zijn van oordeel, dat de in de Wro en Awb vervatte procedure is gevolgd. Daarbij zijn de kennisgeving en de terinzagelegging van het ontwerpplan op juiste wijze geschied. Het ontwerpplan was gedurende zes weken op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar en raadpleegbaar. Weliswaar waren de stukken op de landelijke voorziening gedurende 3 weken niet via het IMRO-nummer raadpleegbaar, er waren andere ingangen (op plannaam en via locatie-aanduiding op afbeelding) om de stukken op de landelijke voorziening te raadplegen. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak volgt bovendien dat de elektronische beschikbaarstelling via www.ruimtelijkeplannen.nl moet worden gezien als (slechts) een aanvullende regeling op de (fysieke) terinzagelegging. Naar ons oordeel is inspreker

niet benadeeld nu hij tijdig een zienswijze heeft ingediend. Voorts achten wij het niet aannemelijk dat andere belanghebbenden hebben afgezien van het naar voren brengen van een zienswijze nu correcte kennisgeving van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden in het Gemeenteblad en de Nederlandse Staatscourant, zodat deze belanghebbenden daarvan op de hoogte konden zijn. Daarbij komt dat het ontwerpplan en de bijbehorende stukken gedurende de gehele termijn van terinzagelegging op het gemeentehuis ter inzage hebben gelegen, op de gemeentelijke website www.venlo.nl raadpleegbaar waren en niet is gebleken dat het ontwerpplan niet digitaal kon worden geraadpleegd. De wet schrijft tot slot niet voor dat de bekendmaking van een ontwerpbestemmingsplan of een rectificatie daarvan op de gemeentelijke website moet worden geplaatst.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Spoorstraat 31

Strekking argumenten

- a. Inspreker veronderstelt dat de detailhandelsfunctie wordt wegbestemd en maakt daar op nader in de brief aangevoerde gronden bezwaar tegen. Hij geeft aan daar in 2018 ook niet over te zijn geïnformeerd. Ook vreest hij voor planschade.
- b. De rectificatie van de bekendmaking is te laat en niet op de gemeentelijke website geplaatst. Daardoor heeft het ontwerp ook geen zes weken ter inzage gelegen.

Beantwoording

- a. Het perceel is in het ontwerp-bestemmingsplan bestemd tot woongebied met de aanduiding detailhandel. Daarmee is de functie detailhandel voor dit perceel/pand positief bestemd. Wel is het zo dat indien de detailhandelsfunctie is beëindigd en niet binnen één jaar na beëindiging is c.q. wordt hervat, de detailhandelsfunctie niet meer mag worden hervat, omdat het pand buiten het kernwinkelgebied van Tegelen is gelegen. Wel is het zo dat indien de detailhandelsfunctie is beëindigd en niet binnen één jaar na beëindiging is c.q. wordt hervat, de detailhandelsfunctie niet meer mag worden hervat, omdat het pand buiten het kernwinkelgebied van Tegelen is gelegen. In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014, het Detailhandelsbeleid Gemeente Venlo 2015-2025 en de daaruit voortgekomen Uitvoeringsplannen voor Tegelen is bepaald dat het stadsdeelcentrum Tegelen een compactere structuur zal krijgen. Doel is een toekomstbestendige detailhandelsstructuur in het stadsdeelcentrum en het in stand houden van het voorzieningenniveau. Daarvoor is van belang de winkelleegstand binnen en buiten het kernwinkelgebied van Tegelen terug te dringen en nieuwe winkels op ongewenste locaties te voorkomen. Op 14 maart 2018 is daarom het kernwinkelgebied voor Tegelen vastgesteld. Binnen het kernwinkelgebied wordt ingezet op detailhandelsfuncties, buiten de kernwinkelgebieden niet.

Mocht inspreker van oordeel zijn als gevolg van de opgenomen regeling planschade te zullen lijden, kan hij bij de gemeente een verzoek om planschade indienen. Vergoeding van eventuele schade als gevolg van het bestemmingsplan is een aspect dat primair in het kader van een verzoek om planschade dient te worden beoordeeld. De planschadeprocedure is een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Dat neemt niet weg dat het aspect planschade ook bij een bestemmingsplanprocedure aan de orde kan zijn en wel in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij dit conserverende bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan als gevolg van mogelijke planschade niet in het geding.

- b. Wij zijn van oordeel, dat de in de Wro en Awb vervatte procedure is gevolgd. Daarbij zijn de kennisgeving en de terinzagelegging van het ontwerpplan op juiste wijze geschied. Het ontwerpplan was gedurende zes weken op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar en raadpleegbaar. Weliswaar waren de stukken op de landelijke voorziening gedurende 3 weken niet via het IMRO-nummer raadpleegbaar, er waren andere ingangen (op plannaam en via locatie-aanduiding op afbeelding) om de stukken op de landelijke voorziening te raadplegen. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak volgt bovendien dat de elektronische beschikbaarstelling via www.ruimtelijkeplannen.nl moet worden gezien als (slechts) een aanvullende regeling op de (fysieke) terinzagelegging. Naar ons oordeel is inspreker niet benadeeld nu hij tijdig een zienswijze heeft ingediend. Voorts achten wij het niet aannemelijk dat andere belanghebbenden hebben afgezien van het naar voren brengen van een zienswijze nu correcte kennisgeving van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden in het Gemeenteblad en de Nederlandse Staatscourant, zodat deze belanghebbenden daarvan op de hoogte konden zijn. Daarbij komt dat het ontwerpplan en de bijbehorende stukken gedurende de gehele termijn van terinzagelegging op het gemeentehuis ter inzage hebben gelegen, op de gemeentelijke website www.venlo.nl raadpleegbaar waren en niet is gebleken dat het ontwerpplan niet digitaal kon worden geraadpleegd. De wet schrijft tot slot niet voor dat de bekendmaking van een ontwerpbestemmingsplan of een rectificatie daarvan op de gemeentelijke website moet worden geplaatst.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Industriestraat 41

Strekking argumenten

- a. Het betreffende pand is volgens inspreker sinds 1928 in gebruik als Detailhandel (als meubelfabriek met showroom) en zou in het bestemmingsplan Centrum Tegelen de rechtstreekse bestemming Detailhandel hebben. Derhalve wordt verzocht ook in het nieuwe bestemmingsplan aan deze locatie de detailhandelsfunctie toe te kennen.
- b. De rectificatie van de bekendmaking is te laat en niet op de gemeentelijke website geplaatst. Daardoor heeft het ontwerp ook geen zes weken ter inzage gelegen.

Beantwoording

- a. In het bestemmingsplan Centrum Tegelen is dit pand bestemd tot Wonen. In het nieuwe bestemmingsplanplan is de bestemming Woongebied. Wonen is binnen de bestemming Woongebied rechtstreeks toegestaan. Het betreft een bestaande woning. De bestemming doet daarmee recht aan de aanwezige functie wonen.
- b. Wij zijn van oordeel, dat de in de Wro en Awb vervatte procedure is gevolgd. Daarbij zijn de kennisgeving en de terinzagelegging van het ontwerpplan op juiste wijze geschied. Het ontwerpplan was gedurende zes weken op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar en raadpleegbaar. Weliswaar waren de stukken op de landelijke voorziening gedurende 3 weken niet via het IMRO-nummer raadpleegbaar, er waren andere ingangen (op plannaam en via locatie-aanduiding op afbeelding) om de stukken op de landelijke voorziening te raadplegen. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak volgt bovendien dat de elektronische beschikbaarstelling via www.ruimtelijkeplannen.nl moet worden gezien als (slechts) een aanvullende regeling op de (fysieke) terinzagelegging. Naar ons oordeel is inspreker niet benadeeld nu hij tijdig een zienswijze heeft ingediend. Voorts achten wij het niet aannemelijk dat andere belanghebbenden hebben afgezien van het naar voren brengen van een zienswijze nu correcte kennisgeving van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden in het Gemeenteblad en de Nederlandse Staatscourant, zodat deze

belanghebbenden daarvan op de hoogte konden zijn. Daarbij komt dat het ontwerpplan en de bijbehorende stukken gedurende de gehele termijn van terinzagelegging op het gemeentehuis ter inzage hebben gelegen, op de gemeentelijke website www.venlo.nl raadpleegbaar waren en niet is gebleken dat het ontwerpplan niet digitaal kon worden geraadpleegd. De wet schrijft tot slot niet voor dat de bekendmaking van een ontwerpbestemmingsplan of een rectificatie daarvan op de gemeentelijke website moet worden geplaatst.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Roermondseweg 5

Strekking argumenten

- a. Inspreker beschikt over een omgevingsvergunning voor kamerverhuur uit 2020. Hij verzoekt de gebruiksmogelijkheden van de vergunning alsnog over te nemen in het bestemmingsplan. Ook vreest hij voor planschade.
- b. De rectificatie van de bekendmaking is te laat en niet op de gemeentelijke website geplaatst. Daardoor heeft het ontwerp ook geen zes weken ter inzage gelegen.

Beantwoording

- a. Op 12 februari 2020 is aan inspreker een omgevingsvergunning voor kamerverhuur verleend voor 8 kamers voor maximaal 10 personen. De rechten op grond van de verleende omgevingsvergunning blijven onverlet en worden door dit nieuwe bestemmingsplan niet aangetast. Immers, kamerverhuur is op grond van dit bestemmingsplan toegestaan na omgevingsvergunning. Deze vergunning is op 12 februari 2020 reeds verkregen. Wij zien dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.
Planschade is ons inziens dan ook niet aan de orde. Mocht inspreker van oordeel zijn als gevolg van de opgenomen regeling planschade te zullen lijden, kan hij bij de gemeente een verzoek om planschade indienen. Vergoeding van eventuele schade als gevolg van het bestemmingsplan is een aspect dat primair in het kader van een verzoek om planschade dient te worden beoordeeld. De planschadeprocedure is een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Dat neemt niet weg dat het aspect planschade ook bij een bestemmingsplanprocedure aan de orde kan zijn en wel in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij dit conserverende bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan als gevolg van mogelijke planschade niet in het geding.
- b. Wij zijn van oordeel, dat de in de Wro en Awb vervatte procedure is gevolgd. Daarbij zijn de kennisgeving en de terinzagelegging van het ontwerpplan op juiste wijze geschied. Het ontwerpplan was gedurende zes weken op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar en raadpleegbaar. Weliswaar waren de stukken op de landelijke voorziening gedurende 3 weken niet via het IMRO-nummer raadpleegbaar, er waren andere ingangen (op plannaam en via locatie-aanduiding op afbeelding) om de stukken op de landelijke voorziening te raadplegen. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak volgt bovendien dat de elektronische beschikbaarstelling via www.ruimtelijkeplannen.nl moet worden gezien als (slechts) een aanvullende regeling op de (fysieke) terinzagelegging. Naar ons oordeel is inspreker niet benadeeld nu hij tijdig een zienswijze heeft ingediend. Voorts achten wij het niet aannemelijk dat andere belanghebbenden hebben afgezien van het naar voren brengen van een zienswijze nu correcte kennisgeving van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden in het Gemeenteblad en de Nederlandse Staatscourant, zodat deze belanghebbenden daarvan op de hoogte konden zijn. Daarbij komt dat het ontwerpplan en de bijbehorende stukken gedurende de gehele termijn van terinzagelegging op het

gemeentehuis ter inzage hebben gelegen, op de gemeentelijke website www.venlo.nl raadpleegbaar waren en niet is gebleken dat het ontwerpplan niet digitaal kon worden geraadpleegd. De wet schrijft tot slot niet voor dat de bekendmaking van een ontwerpbestemmingsplan of een rectificatie daarvan op de gemeentelijke website moet worden geplaatst.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.