



## Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2021 79  
collegevergadering d.d. 16 november 2021  
raadsvergadering d.d. 22 december 2021  
programma Leefbaar Venlo  
portefeuillehouder S. Peeters

ons kenmerk 1810328  
team RGWLEV  
steller G. Meerts  
doorkiesnummer +31 77 3596505  
e-mail g.meerts@venlo.nl  
datum 2 november 2021  
bijlage(n) diversen  
datum verzonden

### Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan verbrede reikwijdte Tegelen

### Advies

Voor de kern Tegelen is een nieuw bestemmingsplan opgesteld als experiment in het kader van de Crisis- en herstelwet. Met dit bestemmingsplan anticipeert de gemeente Venlo op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet en het nieuwe instrument Omgevingsplan. Het bestemmingsplan heeft de wettelijk voorgeschreven procedure doorlopen en kan nu ter vaststelling worden aangeboden aan uw raad.

In verband hiermee wordt het volgende voorgesteld:

1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan grotendeels niet over te nemen en deels wel over te nemen, overeenkomstig de nota van zienswijzen;
3. het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de nota van wijzigingen;
4. de met name genoemde bepalingen van lokale verordeningen buiten toepassing te verklaren voor het plangebied van het bestemmingsplan verbrede reikwijdte Tegelen.

### Aanleiding

Al enkele jaren is de gemeente Venlo bezig met het maken van een Omgevingsplan voor de gemeente Venlo, als experiment op basis van het besluit Crisis- en herstelwet. Daarmee is dit Omgevingsplan formeel juridisch een zogenaamd bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.

Op basis van het Besluit Crisis- en herstelwet d.d. 5 september 2014 heeft de gemeente de mogelijkheid om een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (Omgevingsplan) op te stellen, met daarin de mogelijkheid om op een aantal onderdelen af te wijken van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het betreft o.a. de volgende onderdelen:

- Het plan kan regels bevatten over een veilige en gezonde leefomgeving en is daarmee een verbreding t.o.v. de reguliere bestemmingsplannen (goede ruimtelijke ordening).

## Raadsvoorstel

- De planperiode bedraagt maximaal 20 jaar (i.p.v. 10 jaar)
- Er kan een voorlopige bestemming worden opgenomen voor 10 jaar (i.p.v. 5 jaar)
- In het plan kunnen regels worden gesteld waarvan de uitleg afhankelijk is van concrete beleidsregels
- Er gelden minder zware eisen aan de uitvoerbaarheid van het plan. Onderzoekverplichtingen kunnen worden doorgeschoven naar de vergunning-fase.
- De financieel-economische uitvoerbaarheid kan worden doorgeschoven naar de vergunning-fase.
- Er kunnen regels worden opgenomen over welstand.
- De verordeningen kunnen voor zover betrekking hebbende op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving worden opgenomen in de regels.

Zoals al vermeld anticipeert Venlo met dit bestemmingsplan op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet per 1 juli 2022. Maar dat betekent niet, dat het nu voorliggende bestemmingsplan ook al aan alle eisen in het kader van de nieuwe wet moet voldoen. Dat is namelijk nu nog niet mogelijk, omdat de nieuwe Omgevingswet nog niet in werking is getreden. Met het nu voorliggende bestemmingsplan willen wij als gemeente Venlo vooral leren en zover als mogelijk werken volgens deze nieuwe wet.

Het Omgevingsplan is een nieuw planinstrument in het kader van de nieuwe Omgevingswet en vervangt daarmee het bestemmingsplan. De nieuwe wet gaat uit van één gebiedsdekkend Omgevingsplan voor de gehele gemeente. Na de inwerkingtreding van de nieuwe wet in 2022 heeft de gemeente tot en met 2029 de tijd om een gebiedsdekkend Omgevingsplan op te stellen, dat aan alle eisen van de nieuwe wet voldoet.

Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan met verbrede reikwijdte kern Tegelen is een eerste stap naar het gebiedsdekkende omgevingsplan (groeimodel).

Op 2 november 2021 hebben wij een plan van aanpak Omgevingsvisie en Omgevingsplan vastgesteld over de aanpak naar een gebiedsdekkend Omgevingsplan volgens de Omgevingswet. Uw raad is hierover geïnformeerd bij raadsinformatiebrief nr. 2021-145.

## Beoogd effect

Het bestemmingsplan is een nieuw planologisch juridisch kader voor een gedeelte van de kern Tegelen. De juridische basis voor dit bestemmingsplan is het Besluit Crisis- en herstelwet, waarmee de gemeente Venlo anticipeert op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet en het nieuwe instrument Omgevingsplan.

## Argumenten

### 1. Plangebied.

Het plangebied van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen wordt begrensd door de Maas, R73, spoorlijn, Industriestraat, Kruisstraat, Erkenkamp, Kloosterstraat. Het betreft een overwegend woongebied (bestaand stedelijk) en het kernwinkelgebied (Kerkstraat). Ook de locatie met de perifere detailhandelsvestigingen, brandweerkazerne e.o. valt in het plangebied, alsmede enkele grotere maatschappelijke enclaves (klooster, zorg, scholen, begraafplaats e.d.).

### 2. Proces.

## Raadsvoorstel

Op 28 september 2016 heeft uw raad ingestemd met de notitie van uitgangspunten voor de pilot Omgevingsplan Tegelen. Deze uitgangspunten vormen de basis voor het opstellen van het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen en liggen in het verlengde van de uitgangspunten en verbeterdoelen van de nieuwe Omgevingswet.

Naast deze uitgangspunten zijn er nog enkele algemene basisuitgangspunten die bij het opstellen van dit plan van belang zijn. Het betreft de volgende algemene uitgangspunten:

- Het bestemmingsplan wordt beleidsneutraal opgesteld. M.a.w. het vigerende beleid en visies zijn inhoudelijk bepalend en richtinggevend voor het bestemmingsplan.
- Het bestemmingsplan wordt opgesteld voor bestaand (stedelijk) gebied en dus niet voor een grootschalige gebiedsontwikkeling of transformatiegebied.
- Het bestemmingsplan wordt opgesteld op basis van de aanwezige personele capaciteit en beschikbare financiële middelen.
- Het nu op te stellen plan is een groeimodel, omdat het nog niet mogelijk is om een Omgevingsplan op te stellen, dat aan alle eisen van de nieuwe wet voldoet.

Het nu opgestelde plan zal na de invoering van de wet verder worden uitgewerkt in een gebiedsdekkend plan, dat uiteindelijk volledig zal voldoen aan de eisen van de nieuwe Omgevingswet.

Op 4 september 2019 hebben wij kennisgenomen van het eerste concept Omgevingsplan kern Tegelen. Het concept is vervolgens uitgewerkt in een voorontwerp Omgevingsplan kern Tegelen. Met dit voorontwerp hebben wij op 7 april 2020 ingestemd. Wij hebben toen ook besloten om dit voorontwerp vrij te geven voor inspraak en vooroverleg. Uw raad is geïnformeerd over dit voorontwerp met een Raadsinformatiebrief nr. 2020-53.

Vervolgens is het voorontwerp uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen. Op 8 juni 2021 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld en vrijgegeven voor de ter inzage legging ingevolge art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Uw raad is hierover geïnformeerd bij Raadsinformatiebrief nr. 2021-76.

### **3. Bestuurlijke afstemming.**

De portefeuillehouder is regelmatig bijgepraat en op hoofdlijnen geïnformeerd over het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kern Tegelen.

Vanaf 2016 is het Omgevingsplan regelmatig aan de orde geweest in overleggen van de raads werkgroep Omgevingswet.

In de eerste jaren vooral procesmatig en informatief, in 2019-2020 ook inhoudelijk. Ook de inbreng vanuit de raads werkgroep is betrokken in de afweging van de keuzes in het kader van dit Omgevingsplan.

Daarnaast zijn er ook enkele bijeenkomsten georganiseerd voor uw raad over de nieuwe Omgevingswet, met raakvlakken naar het Omgevingsplan (op 22 maart 2017, 19 september 2018 en 7 oktober 2020). Op 2 oktober 2019 heeft een themabijeenkomst met uw raad plaatsgevonden, specifiek over de pilot Omgevingsplan kern Tegelen. Aan deze bijeenkomst hebben ook de centrummanager Tegelen, BIZ en de wijkraad deelgenomen.

### **4. Ontwerpbestemmingsplan en zienswijzen.**

Het ontwerpbestemmingsplan is bekend gemaakt op 16 juni 2021 en heeft ter inzage gelegen van 17 juni tot en met 28 juli 2021. Binnen deze termijn zijn 21 zienswijzen ingediend.

## Raadsvoorstel

Enkele reclamanten zijn in de gelegenheid gesteld om de zienswijze nader mondeling toe te lichten.

De zienswijzen zijn samengevat weergegeven, beoordeeld en voorzien van een gemeentelijke reactie in bijgaande nota van zienswijzen.

Hieronder een verkorte weergave op hoofdlijnen van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.

- De zienswijzen van het merendeel van de reclamanten heeft betrekking op het borgen van vigerende rechten en/of bestaande situatie met betrekking tot detailhandel en wonen in concrete panden.

*Reactie: Na beoordeling is gebleken dat voor een aantal panden de vigerende rechten en bestaande situatie m.b.t. detailhandel en wonen voldoende geborgd zijn in de regels van het bestemmingsplan. Een aanpassing bleek dan ook niet noodzakelijk.*

*Voor enkele panden bleken de zienswijzen terecht te zijn en is het bestemmingsplan aangepast door de functie detailhandel alsnog op te nemen voor het betreffende pand.*

- Enkele zienswijzen hebben betrekking op het borgen van vigerende rechten en/of bestaande situatie van de functies dienstverlening, kantoren en atelier in concrete panden.

*Reactie: Na beoordeling is gebleken, dat de vigerende rechten en bestaande situatie voor een enkel pand al voldoende zijn geborgd in de regels en dat een aanpassing van het plan daardoor niet noodzakelijk is.*

*Voor enkele panden bleken de zienswijzen terecht te zijn en is het bestemmingsplan aangepast.*

- 1 zienswijze heeft betrekking op de vestiging van een grondverzetbedrijf.

*Reactie: In de afgelopen tijd zijn verzoeken ingediend voor (permanent en tijdelijk) vestiging van dit bedrijf. Deze verzoeken zijn afgewezen (recent op 22 juli 2021), omdat een dergelijk bedrijf niet passend is in een woonomgeving. Er bestaat geen aanleiding om van dit besluit af te wijken. De zienswijze wordt daarom niet overgenomen.*

- 1 zienswijze heeft betrekking op een bedrijf in koel- en verwarmingsapparaten.

*Reactie: De in het ontwerp opgenomen aanduiding Bedrijf – garagebedrijf komt niet meer overeen met de bestaande situatie. Het bestemmingsplan is aangepast met een aanduiding Bedrijf, max. cat. 2. De aanduiding garagebedrijf komt te vervallen.*

*Het betreffende bedrijf wordt beschouwd als detailhandel. Detailhandel op deze locatie is echter niet toegestaan, omdat dit afwijkt van het vigerende detailhandelsbeleid voor Tegelen. Er bestaat geen aanleiding om hiervan af te wijken.*

- 1 reclamant is van mening dat de functie wonen een prominent onderdeel is van het centrumgebied en niet ondergeschikt is aan detailhandel of andere functies. Verder ondervinden zij overlast van evenementen op het Wilhelminaplein.

*Reactie: Het Wilhelminaplein is gelegen in het kernwinkelgebied. Binnen dit gebied zijn meerdere functies toegestaan, bedoeld om te zorgen voor een levendig centrumgebied.*

*Ook wonen is als functie toegestaan in het centrumgebied en is daarmee niet ondergeschikt aan detailhandel. De begrenzing van het kernwinkelgebied is vastgesteld met een raadsbesluit d.d. 14 maart 2018 en is ook verankerd in dit bestemmingsplan. Het is echter niet de bedoeling om van het kernwinkelgebied een specifiek woongebied te maken.*

*Het Wilhelminaplein is aangewezen als locatie voor evenementen binnen gestelde kaders (max. bezoekersaantallen, soort en duur evenement, max. geluidsbelasting). De regeling voor evenementen in dit plan is een vertaling van het vastgestelde gemeentelijke evenementenbeleid in Venlo.*

- Met 1 reclamant heeft op 7 oktober 2021 overleg plaatsgevonden naar aanleiding van zijn ingebrachte zienswijzen. Hij geeft hij aan dat de achterbouw van 1 van zijn panden

## Raadsvoorstel

geen cultuurhistorische waarde bezit en dat zolang een deskundige dit niet voor zijn pand heeft vastgesteld dit niet in het bestemmingplan moet worden opgenomen.

*Reactie: De kwalificatie waardevolle bebouwing komt voort uit de resultaten van het in 1987-1994 uitgevoerde Monumenten Inventarisatie Project (MIP). 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. Bovendien is deze zaal genomineerd om te worden aangewezen als gemeentelijk monument. Daartoe wordt in opdracht van de gemeente separaat van onderhavige bestemmingsplanprocedure een onderzoek opgestart. De resultaten worden niet meer verwerkt in dit bestemmingsplan. Dat is niet haalbaar gelet op de tijdsplanning. De cultuurhistorische kwalificatie en daaruit voortvloeiende aanduiding van de achterbouw blijft gehandhaafd.*

Voorts geeft deze reclamant aan dat de ontwikkelingen bij Martinushof ten koste gaan van de winkels in de Kerkstraat.

*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.*

*Tenslotte wordt tegemoet gekomen aan de overige ingebrachte zienswijzen. Dat betekent dat 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,
- zodat het oprichten van een bedrijfswoning bij één van zijn panden mogelijk blijft,
- zodat de bestaande situatie wordt geborgd voor wat betreft de dienstverlenende activiteiten van één van zijn panden.

• Door enkele reclamanten is nog aangegeven dat door de rectificatie van de bekendmaking het plan niet op de juiste wijze ter inzage heeft gelegen.

*Reactie: Bekendmaking en terinzagelegging van dit plan heeft op de juiste wijze plaatsgevonden. De rectificatie had betrekking op het imro-nummer voor dit plan. Het plan is echter steeds gedurende 6 weken beschikbaar en raadpleegbaar geweest, zowel digitaal als analoog. Reclamanten en andere belanghebbenden zijn daardoor niet benadeeld.*

Voor wat betreft een volledige beantwoording van de ingekomen zienswijzen wordt verwezen naar de bijgaande nota van zienswijzen.

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er nog enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Voor wat betreft deze wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de bijgaande nota van wijzigingen.

### **5. Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen (wat is anders t.o.v. regulier bestemmingsplan).**

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen is formeel juridisch nog een bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet. Alhoewel de opzet en systematiek van het plan anders is dan bij reguliere bestemmingsplannen, lijkt het plan inhoudelijk redelijk veel op een regulier bestemmingsplan.

Desondanks zijn er enkele wezenlijke verschillen, waarmee Venlo al anticipeert op de toekomstige Omgevingswet. Deze verschillen zijn hieronder kort weergegeven.

- Het plan is qua opzet/structuur eenvoudig opgesteld, o.a. door te werken met tabellen. Daarmee wordt het plan gebruiksvriendelijk voor bijv. plantoetsers en met name voor burgers.
- Het plan is gebiedsgericht en globaal. Met gebruikmaken van algemene gebiedsdoelen. Daarmee wordt het plan minder gedetailleerd. En krijgen de na te streven gebiedsdoelen nadrukkelijk een plek in de planregels. De gebiedsdoelen maken onderdeel uit van de beoordelingsregels voor activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning vereist is.
- Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is integraler, o.a. door integratie van onderdelen uit verordeningen. Deze onderdelen uit verordeningen zijn verwerkt in hoofdstuk 3 thematische regels, art. 22, 23 en 24.
- Het plan kent enkele open normen met koppeling naar beleidsregels. Daarmee wordt het plan flexibeler. Zo zijn er koppelingen gelegd naar de beleidsregel terrassen, beleidsregel afkoppelbeslisboom waterinfiltratie, beleidsregel kamerverhuur.
- De planregels zijn zoveel als mogelijk positief opgesteld. De regels geven vooral aan wat wel mogelijk is en in mindere mate wat niet mogelijk is (van nee tenzij, naar ja mits). Er is zo min mogelijk gewerkt met verbodsbepalingen.
- Waar dat mogelijk is, zijn algemene regels in het plan opgenomen, zonder vergunningplicht. Waar (beleidsmatig) een afweging noodzakelijk is, is een omgevingsvergunning vereist (= reguliere procedure).
- De omgevingsdialoog (participatie) is als onderdeel opgenomen in de planregels bij de beoordelingsregels voor nieuwe initiatieven en activiteiten, waarvoor een omgevingsvergunning vereist is.
- Waar mogelijk worden onderzoekverplichtingen en exploitatieverplichtingen doorgeschoven naar de fase van vergunningverlening.
- Een aantal locaties zijn aangemerkt als ontwikkellocaties. Nieuwe ontwikkelingen zijn op deze locaties mogelijk, met een omgevingsvergunning en binnen de gestelde randvoorwaarden en afwegingskader. Ook zonder dat de exacte ontwikkeling vooraf bekend is of hiervoor een concreet initiatief is ingediend.
- Integratie van de welstandsnota in het Omgevingsplan.

Daarnaast zijn er nog enkele specifieke inhoudelijke aandachtspunten, die hieronder zijn toelicht:

- *Detailhandel.*

Ter uitwerking van het Uitvoeringsplan detailhandel Tegelen is het door uw raad vastgestelde compacte centrumgebied verwerkt in dit bestemmingsplan. In dit kernwinkelgebied is detailhandel toegestaan. Buiten het kernwinkelgebied is detailhandel niet toegestaan. Daar waar mogelijk zijn vigerende detailhandel-rechten, die niet meer worden benut, komen te vervallen. Hiervoor is een traject van voorzienbaarheid gevolgd. Eigenaren zijn in de gelegenheid gesteld om hun vigerende rechten alsnog te realiseren. Daar waar dit niet is gebeurd binnen de gestelde termijn, komen deze rechten te vervallen.

## Raadsvoorstel

In totaal gaat het om 25 panden met een totale oppervlakte aan detailhandel van 4153 m<sup>2</sup> buiten het kernwinkelgebied.

Voorts is er een uitsterfconstructie opgenomen, waarbij de detailhandelsfunctie buiten het kernwinkelgebied komt te vervallen, indien deze functie gedurende 1 jaar niet is benut.

- *Groen en Water*

De basiskaart Groen en Water als onderdeel van de Agenda Groen en Water (vastgesteld door uw raad op 30 september 2020) is verwerkt in het bestemmingsplan. Er zijn dubbelbestemmingen Waarde-Groen en Waarde-Water opgenomen, ter bescherming van het bestaande aanwezige groen en water. Daarnaast is er een zone 'kansen voor groen' opgenomen. Bij nieuwe initiatieven zal binnen deze zone rekening gehouden moeten worden met het groen.

- Erfgoed, cultuurhistorie.

Als uitwerking van de Nota Erfgoed zijn de cultuurhistorische aspecten verwerkt in het bestemmingsplan. Het betreft de historische kern, historisch waardevolle groenobjecten en groenstructuren, historische infrastructuur, monumenten en waardevolle bebouwing en objecten. In het bestemmingsplan zijn voor deze cultuurhistorische aspecten specifieke regels opgenomen, die aanvullend werken op de reguliere bouwregels. Op deze wijze worden de specifieke cultuurhistorische aspecten beschermd in dit plan.

- Projectlocaties Martinushof en Vossen-Breuers.

De projectlocaties Martinushof (2 supermarkten en appartementen) en Vossen-Breuers (woningbouwlocatie) in Tegelen zijn buiten dit bestemmingsplan gehouden. Voor beide locaties zijn aparte bestemmingsplannen opgesteld. Op 12 oktober 2021 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan Martinushof vastgesteld. Het ontwerp ligt nog tot en met 1 december 2021 ter inzage.

Binnenkort nemen wij een besluit over het ontwerpbestemmingsplan Vossen-Breuers.

## **6. Regels uit lokale verordeningen.**

Een aantal gemeentelijke verordeningen bevat regels over de fysieke leefomgeving en reguleren activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ingevolge de aanstaande Omgevingswet kunnen die regels binnen de reikwijdte van die wet vallen en is bij het opstellen van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte beoordeeld of er lokale regels zijn ook reeds in dit bestemmingsplan een plaats kunnen krijgen.

In het voorliggende bestemmingsplan is ervoor gekozen een aantal lokale regels, die zien op activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, te verwerken. Dat geldt o.a. over regels over het vellen van houtopstanden, het maken van inritten en het parkeren van grote voertuigen; het betreft vooral bepalingen uit de Algemene plaatselijke verordening Venlo.

Omdat deze bepalingen bij inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor het plangebied gaan gelden dient een voorziening getroffen te worden voor de vergelijkbare bepalingen in de lokale verordeningen; anders zouden dezelfde of vergelijkbare bepalingen voorkomen in twee van elkaar te onderscheiden regelingen. Daarom wordt voorgesteld om de met name in het ontwerp raadsbesluit genoemde bepalingen uit de lokale verordeningen voor het gebied, alwaar het bestemmingsplan straks geldt, buiten toepassing te verklaren. In de rest van (het grondgebied van) de gemeente blijven de betreffende bepalingen gewoon van kracht.

## Raadsvoorstel

### Kanttekeningen

N.v.t.

### Financiën

Het vaststellen van dit bestemmingsplan heeft geen evidente financiële effecten. De onderzoekverplichtingen m.b.t. financieel-economische uitvoerbaarheid worden doorgeschoven naar de vergunningsfase.

### Communicatie

Naast de formele inspraak en vooroverleg is ook met andere externe belanghebbenden diverse malen overleg gevoerd en afstemming gezocht bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

Het zijn de volgende belanghebbenden:

- Wijkraad Tegelen Noord op 14 oktober 2017, 25 september 2019 en 7 juli 2021. De wijkraad heeft daarnaast ook deelgenomen aan de raadsbijeenkomst op 2 oktober 2019.
- Taskforce centrum Tegelen, BIZ en centrummanager. Op 23 oktober 2017, 25 september 2019, 11 november 2019, 26 augustus 2020 en 5 juli 2021. De taskforce/BIZ en centrummanager hebben eveneens deelgenomen aan de raadsbijeenkomst van 2 oktober 2019.
- Veiligheidsregio op 9 december 2019, 27 januari 2020 en 17 maart 2020.
- De provincie Limburg op 10 december 2019.
- Ondernemers tijdens een expertmeeting op 22 november 2019.

Er is niet gekozen voor een breed en uitvoerig participatieproces in de zin van grote massale bijeenkomsten waarin co-creatief meegedacht kon worden over de opzet en invulling van de regels van het bestemmingsplan. Enerzijds omdat het bestemmingsplan vooral een beheersmatig plan is, dat uitgaat van de bestaande feitelijke situatie, alsook beleidsneutraal is. Het concept gaat niet uit van grootschalige nieuwe ontwikkelingen of wijzigingen in de kern, terwijl het bestaande beleid richtinggevend is en er geen nieuw beleid of visies wordt geïnitieerd.

Daarnaast is het bestemmingsplan gebaseerd op het huidige beleid, dat in de meeste gevallen tot stand is gekomen met een participatief proces. Denk daarbij o.a. aan de Ruimtelijke Structuurvisie, detailhandelsvisie en uitvoeringsplan detailhandel Tegelen, woonvisie, woningbouwprogramma en uitvoeringskader woningbouw, erfgoednota en Agenda Groen en Water.

In het bestemmingsplan zelf zijn wel regels opgenomen voor verplichte participatie (voeren van de omgevingsdialoog) voor die initiatieven en activiteiten in het plangebied, waarvoor een omgevingsvergunning vereist is.

### Vervolgprocedure raad

Voor uw raad is er na vaststelling van het bestemmingsplan geen verdere vervolgprocedure van toepassing.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde plan gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan tegen deze vaststelling



## Raadsvoorstel

van het bestemmingsplan door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na de ter inzage legging, mits geen verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft geen schorsende werking.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

## Bijlagen

1. Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Tegelen, nota van zienswijzen ..
2. Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Tegelen, nota van wijzigingen ..
3. Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Tegelen, verbeeldingen (bijlagen 3.1 t/m 3.6 bestaande uit 5 deelgebieden en legenda) ..
4. Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Tegelen, regels ..
5. Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Tegelen, toelichting ..
6. Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Tegelen, bijlagen regels ..
7. Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Tegelen, bijlagen toelichting ..



## Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Bestemmingsplan verbrede reikwijdte  
Tegelen  
raadsnummer 2021 79  
raadsvergadering d.d. 22 december 2021

team RGWLEV  
steller G. Meerts  
doorkiesnummer +31 77 3596505  
e-mail g.meerts@venlo.nl  
datum 2 november 2021

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 16 november 2021, registratienummer 1810328;

gelet op de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening en het besluit Crisis- en herstelwet van 5 september 2014;

overwegende:

dat het ontwerpbestemmingsplan verbrede reikwijdte Tegelen van 17 juni 2021 tot en met 28 juli 2021 ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de ter inzage legging openbare bekendmaking is gedaan in de Staatscourant en het Gemeenteblad, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende voornoemde termijn tegen het ontwerpbestemmingsplan;

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan 21 zienswijzen zijn ingediend;

dat de zienswijzen zijn samengevat, beoordeeld en van commentaar zijn voorzien in een nota van zienswijzen;

dat de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan;

dat alle aanpassingen in het bestemmingsplan zijn verwoord in een nota van wijzigingen;

dat er voorts enkele ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan zijn verwerkt;

dat deze ambtshalve aanpassingen eveneens zijn verwoord in de nota van wijzigingen;

dat daarmee het bestemmingsplan verbrede reikwijdte Tegelen gewijzigd kan worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

## Raadsbesluit

besluit:

1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan deels niet over te nemen en deels wel over te nemen, overeenkomstig de nota van zienswijzen;
3. het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de nota van wijzigingen;
4. voor het onderhavige plangebied op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan verbrede reikwijdte Tegelen buiten toepassing te verklaren de volgende regels:

- A. Algemene plaatselijk verordening Venlo:
1. Artikel 2:10 Voorwerpen of stoffen op, aan of boven de weg
  2. Artikel 2:10a Afbakeningsbepalingen en uitzonderingen
  3. Artikel 2:10b Vrij te stellen categorieën
  4. Artikel 2:10c Nadere regels
  5. Artikel 2:11 Aanleggen, beschadigen en veranderen van een weg
  6. Artikel 2:12 Maken, veranderen van een uitweg
  7. Artikel 2:14 Winkelwagentjes
  8. Artikel 2:15 Hinderlijke beplanting of voorwerp
  9. Artikel 2:19 Gevaarlijk of hinderlijk voorwerp
  10. Artikel 2:21 Voorzieningen voor verkeer en verlichting
  11. Artikel 2:42 Plakken en kladden
  12. Artikel 2:45 Betreden van plantsoenen e.d.
  13. Artikel 2:46 Rijden over bermen e.d.
  14. Artikel 2:51 Neerzetten van fietsen e.d.
  15. Artikel 2:65b Skeeleren, skaten, skateboarden
  16. Artikel 3:9 Straatprostitutie
  17. Hoofdstuk 4, Afdeling 3 Het bewaren van houtopstanden
  18. Artikel 5:2 Parkeren van voertuigen van autobedrijf e.d.
  19. Artikel 5:3 Te koop aanbieden van voertuigen
  20. Artikel 5:4 Defecte voertuigen
  21. Artikel 5:5 Voertuigwrakken
  22. Artikel 5:6 Kampeermiddelen e.d.
  23. Artikel 5:7 Parkeren van reclamevoertuigen
  24. Artikel 5:8 Parkeren van grote voertuigen
  25. Artikel 5:9 Parkeren van uitzicht belemmerende voertuigen
  26. Artikel 5:11 Aantasting groenvoorzieningen door voertuigen
  27. Artikel 5:12 Parkeren en overlast van fietsen en bromfietsen
  28. Hoofdstuk 5, Afdeling 4 Standplaatsen

B. Marktverordening Venlo 2011:

1. Artikel 4 Vergunning standplaats

met dien verstande dat,

- a. vergunningen en ontheffingen verleend krachtens de regels bedoeld onder A en B van kracht blijven tot de termijn, waarvoor zij werden verleend, is verstreken of totdat zij worden ingetrokken;

## Raadsbesluit

- b. voorschriften en beperkingen opgelegd krachtens de regels bedoeld onder A en B van kracht blijven tot de termijn, waarvoor zij werden opgelegd, is verstreken of totdat zij worden ingetrokken;
- c. indien voor het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan verbrede reikwijdte Tegelen een aanvraag om een vergunning of ontheffing op grond van de regels bedoeld onder A en B is ingediend en voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan nog niet op die aanvraag is beslist, daarop de overeenkomstige bepaling van de onderhavige bestemmingsplan wordt toegepast;
- d. het buiten toepassen verklaren van de regels bedoeld onder A en B geen gevolgen heeft voor de geldigheid van de op basis van die regels genomen nadere regels en aanwijzingsbesluiten;
- e. de intrekings-, toezichts- en handhavingsbepalingen van de regels bedoeld onder A en B van toepassing van blijven voor zover daarin niet is voorzien in de betreffende bepalingen van bestemmingsplan verbrede reikwijdte Tegelen.

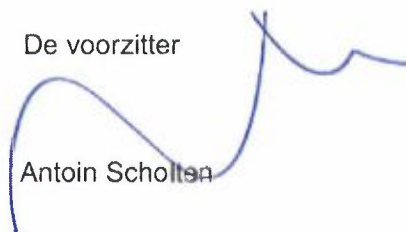
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 december 2021.

De griffier



Geert van Soest

De voorzitter



Antoin Scholten

# Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Tegelen

## Nota van wijzigingen

d.d. 8 november 2021

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

<b>Verbeelding / kaart bestaand (bijlage 1)</b>	<b>Aanpassing</b>
verbeelding	- Specifieke bouwaanduiding – 1 opgenomen voor Koningsstraat ongenummerd i.v.m. koppeling maatwerk bouwregels aan deze locatie. - Goot- en bouwhoogte opgenomen conform geldend postzegelplan
Kaart bestaand	Broeklaan 115-117 aangeduid als detailhandel met maatvoering bouwen
Kaart bestaand	Gasthuisstraat 60 aangeduid als dienstverlening met maatvoering bouwen
Kaart bestaand	Gasthuisstraat 158 aangeduid als dienstverlening zonder maatvoering bouwen
Kaart bestaand	Gasthuisstraat 98 aangeduid als dienstverlening zonder maatvoering bouwen
Kaart bestaand	Bongerdstraat 12-14 aangeduid als dienstverlening zonder maatvoering bouwen
Kaart bestaand	St Josephstraat 2 aangeduid als atelier zonder maatvoering bouwen
Kaart bestaand	Venloseweg 38 uitgesplitst in: - Aanduiding Bedrijf op locatie voormalig autobedrijf. Aanduiding Bedrijf-Overig met vermelding garagebedrijf wordt geschrapt. - Aanduiding Bedrijf – Overig voor tankstation.
Kaart bestaand	Sint Martinusstraat 2B-2C aanduiding detailhandel opgenomen zonder maatvoering bouwen
Kaart bestaand	Hoekstraat 4 aanduiding bedrijf opgenomen zonder maatvoering bouwen
<b>Regels</b>	<b>Aanpassing</b>
Art. 1.15	Het begrip bestaande legale situatie is zodanig aangepast dat bij leegstand ten tijde van inwerkingtreding van dit plan het meest recente legale(!) gebruik als bestaand legaal wordt beschouwd.
Artikel 7.3 (C-SS) Artikel 10.3 (M) Artikel 12.3 (Wg)	Bedrijfswoningen mogen ook als reguliere woning worden gebruikt, tenzij sprake is van een bedrijf van een milieucategorie 3.1 of hoger (Bedrijf – Overig)

Artikel 6 t/m 12	De aanhef is anders geformuleerd. Geen "kan worden gedacht aan", maar een limitatieve opsomming
Artikel 6.3 (C-KWG) Artikel 7.3 (C-SS) Artikel 8.3 (GD) Artikel 12.3 (Wg)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In de regels over de toegelaten functies is een koppeling gelegd naar de bouwregels, waarmee wordt verduidelijkt dat een omgevingsvergunning nodig is voor het per saldo toevoegen van woningen.</li> <li>- in samenhang daarmee is de titel van de betreffende rij in de tabel met de bouwregels aangepast naar typologie en aantal woningen.</li> </ul>
Artikel 6.3 (C-KWG) Artikel 7.3 (C-SS) Artikel 8.3 (GD) Artikel 12.3 (Wg)	<p>Regeling woning lid 6 aangepast:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- regeling max één woning per bouwlaag geldt binnen kernwinkelgebied alléén voor de verdiepingen, dus niet voor de begane grond.</li> <li>- Door de term 'bouwlaag' te vervangen door 'verdieping' kan ook worden voorkomen dat de begane grond recht geeft op de toevoeging van een extra woning op de verdieping (bg is immers wel een bouwlaag).</li> <li>- uitzondering blijft gelden voor gebied Wilhelminaplein en Kerkstraat 25-12b, waar wel wonen op de begane grond is toegestaan.</li> <li>- De regeling gold – conform parapluplan – voor gestapelde woningen, maar gezien de gewenste aanpassingen gaat het ook om bovenwoningen. Die worden daarom nu ook genoemd. Ook bij de overige bestemmingen.</li> </ul>
Artikel 7.3 (C-SS)	Dienstverlening rechtsreeks toegestaan tot 500 m2, was in ontwerp beperkt tot bestaande situaties
Artikel 8	Voorzien in bouwregels voor de bouw van één bedrijfswoning op het perceel Hulsterweg 80 . Overeenkomstig de mogelijkheden die het geldende bp Tegelen – Noord biedt.
Art. 12.3	Bedrijven zijn niet (meer) toegestaan, ook is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Bestaande bedrijven zijn verwerkt op kaart bestaand (bijlage 1 regels) en genoemd onder bestaande functies.
Art. 12.6.1	In de bouwregels voor Woongebied was geen koppeling gelegd met de op enkele locaties op de verbeelding opgenomen aanduiding maximaal aantal wooneenheden, daar is alsnog in voorzien.
Art. 12.6.1	In de kolom 'omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit' is bij de vergunningplicht voor het toevoegen van woningen de verwijzing naar het 'lokaal afwegingskader woningtoevoeging' verwijderd en wordt nu verwezen naar ten tijde van indiening van de aanvraag geldende programmatische kaders.
Art. 12.6	<p>Voor locatie Koningstraat is plan aangepast aan geldend plan 'Koningstraat Ong.' (waar nodig gekoppeld aan aanduiding sba-1):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Goot en bouwhoogte conform geldende plan op verbeelding opgenomen.</li> <li>- Verplichte kap is niet opgenomen in Kern Tegelen. Zou extra belemmering zijn ten opzichte van omgeving, daarom niet overgenomen. Bovendien zal de combinatie max goot- en bouwhoogte (4m/7m) toch tot een kap leiden.</li> <li>- Afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens hoeft maar aan één zijde 3 meter te zijn.</li> </ul>

	<p>- Regeling aangebouwd bijbehorend bouwwerk vóór voorgevel toegevoegd op basis van art. 3.2.3 vigerende plan.</p> <p>Voor het overige (situering, hoogtes, breedtes, dieptes, oppervlaktes, e.d) geen belemmeringen. Verschillen in regeling bijbehorende bouwwerken lijkt ook geen beperkingen op te leveren, maar is afhankelijk van bouwplan (oorspronkelijk hoofdgebouw).</p>
Artikel 13.6.2 Artikel 13.6.6	<p>Twee kleine aanpassingen in regels Waardevolle gebouwen en objecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 13.6.2 lid 1, sub d en c zijn komen te vervallen.</li> <li>- Tekstuele aanpassing van art. 13.6.6 onder a.</li> </ul>
Art. 14	<p>Er is voorzien in een apart artikel voor Waarde – Groen en Waarde – Water om twee redenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- daarmee kunnen de vlakken op de verbeelding aan en concreet artikel worden gekoppeld (gebruiksvriendelijker)</li> <li>- de regeling is conform overleg aangepast. Insteek nog steeds behoud van de groenblauwe basisstructuur, maar afwegingsmoment ingebouwd om af te kunnen wijken met kwalitatief afwegingskader (niet kwantitatief)</li> </ul>
Art. 20	<p>Er is voorzien in een apart artikellid voor de welstandsgebieden. Doel daarvan is vooral gebruiksvriendelijkheid, omdat dan vanuit de verbeelding kan worden doorgelinkt naar een concreet artikel in plaats van het begin van hoofdstuk 2 van de regels. Van daaruit wordt dan met aanklikbare hyperlinks doorverwezen naar de betreffende regels per gebied (kwd, ss, gd, wg, etc).</p>
<b>Overige bijlagen bij de regels</b>	<b>Aanpassing</b>
Bijlage 3	Tekst garagebedrijf geschrapt uit omschrijving activiteiten Venloseweg 38 ivm splitsen tankstation en aanwezige bedrijf in koel- en verwarmingsapparaten.
<b>Toelichting</b>	<b>Aanpassing</b>
Algemeen	In lijn gebracht met aanpassingen in regels
Par. 4.5	Paragraaf aangevuld met inzage ontwerp + gewijzigde vaststelling / zienswijzen