

Bestemmingsplan

- Toelichting -

Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen

Gemeente Venlo

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen

Gemeente Venlo

IDN-nummer: NL.IMRO.0983.OPKernTegelen-VA01

Status: vastgesteld

Datum: 22 december 2021



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Juridische status en reikwijdte van het plan	5
1.3 Voorgaande bestemmingsplannen en regelingen	8
1.4 Leeswijzer en inhoud van de toelichting	9
1.5 Wijze van toetsen	10
Hoofdstuk 2 Opzet van het plan en de verbeelding	11
2.1 Algemeen	11
2.2 Indeling in gebieden	11
2.3 Verbeelding	11
2.4 Technische opzet	11
2.5 Gebieden	12
2.6 Bestaande situatie gerespecteerd	13
2.7 Sectorale aspecten en waarden	13
2.8 Regels	14
2.9 Beleidsregels	15
Hoofdstuk 3 Artikelsgewijze toelichting	17
3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels	17
3.2 Hoofdstuk 2 Gebiedsgerichte regels	17
3.3 Hoofdstuk 4 Thematische regels	23
3.4 Hoofdstuk 4 Algemene regels	25
3.5 Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels	27
Hoofdstuk 4 Verantwoording	29
4.1 Inleiding	29
4.2 Het plangebied	29
4.3 Toetsing aan beleid	32
4.4 Omgevingsaspecten	32
4.5 Participatie en procedure	39

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd 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. Hoewel deze Notitie van Uitgangspunten in beginsel nog steeds de basis vormt voor dit plan, is het plan inhoudelijk op diverse punten gewijzigd door de actualiteit, recente beleidsmatige inzichten of vanwege de praktische toepasbaarheid.

1.2 Juridische status en reikwijdte van het plan

Dit bestemmingsplan, dat geldt voor een groot deel van Tegelen, is juridisch gezien 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 daarmee een bredere reikwijdte dan alleen 'een goede ruimtelijke ordening', zodat hierin ook andere regelingen kunnen worden geïntegreerd en zodat hierin regels vanuit een breder motief kunnen worden gegeven. Deze bredere reikwijdte sluit aan bij het omgevingsplan zoals dat straks vorm krijgt onder de Omgevingswet, hoewel het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet nog geen volwaardig omgevingsplan mogelijk maakt. Waar nodig zal dit bestemmingsplan nog worden aangevuld of aangepast zodat een volwaardig omgevingsplan conform de Omgevingswet ontstaat.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welke mogelijkheden van artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet biedt in afwijking van de mogelijkheden voor een traditioneel bestemmingsplan en hoe ze worden gebruikt.

Artikel 7c lid	Mogelijkheid	Hoe benut
1	Verbreding reikwijdte plan	Regels uit verordeningen en de welstandsnota zijn geïntegreerd in dit bestemmingsplan
2	Planperiode 20 jaar	Dit bestemmingsplan heeft een looptijd van 20 jaar. Dit hangt samen met het meer flexibele kader dat in dit plan wordt geboden voor functietoevoeging en -verandering en het verrichten van activiteiten: deze mogelijkheden zullen niet volledig binnen 10 jaar verwezenlijkt worden (geleidelijke transformatie naar de gewenste situatie zoals op kaart aangegeven). Overigens bestaat er geen verplichting om alle mogelijkheden te verwezenlijken, ook niet binnen de verlengde planperiode van 20 jaar. Het geeft de gewenste ontwikkeling van het gebied aan.

3	Voorlopige bestemming 10 jaar	Spreekt voor zich. Hieraan is geen concrete toepassing gegeven in dit plan.
4	Opname algemeen verordenende regels	Regels uit verordeningen zijn voor zover mogelijk en voor zover gerelateerd aan de fysieke leefomgeving geïntegreerd in dit bestemmingsplan.
5	Opnemen meldingsplicht	Spreekt voor zich. Hieraan is geen concrete toepassing gegeven in dit plan.
6	Uitleg regels afhankelijk van beleidsregels	In de regels is gebruik worden gemaakt van open normen die in beleidsregels nader worden geconcretiseerd, bijvoorbeeld voor parkeernormen, de koppeling met het welstandsbeleid, maar ook het werken met afwegingskaders voor het toestaan van bepaalde functies c.q. functiewijzigingen is denkbaar (bv toevoegen woningen op basis van lokaal afwegingskader of beoordeling initiatieven voor ontwikkellocaties).
7	Uitleg regels over uiterlijk bouwwerken via welstandscriteria	In dit bestemmingsplan zijn bouwregels opgenomen over het uiterlijk van bouwregels met een verwijzing naar de gemeentelijke welstandsnota.
8	Wegbestemmen onbenutte bouwmogelijkheden leidt onder voorwaarden niet tot planschade	Op basis van de notitie die in maart 2017 is opgesteld met betrekking tot de aanpak van het creëren van voorzienbaarheid, zal het daarin beschreven stappenplan worden gevolgd om ongewenste onbenutte planologische rechten te kunnen laten vervallen. Voor het vervallen van onbenutte planologische rechten mbt woningen en detailhandel is 1 jaar na vaststelling van dit plan, dan wel na beëindiging van de functie het uitgangspunt.
9a.1 en b	Afwijking van RO-standaarden	Er wordt op onderdelen afgeweken van de SVBP2012 om een goede balans te kunnen vinden tussen de uiteenlopende regels en onderwerpen die vanuit de verbrede reikwijdte worden geïntegreerd (en waar de SVBP2012 niet op is afgestemd), een goede digitale raadpleegbaarheid en het kunnen borgen van de juridische authenticiteit van het digitale plan

9a.2	Uitvoerbaarheid hoeft niet uitputtend te worden verantwoord in de toelichting	Het plan is in beginsel beheersmatig van aard, maar biedt (met omgevingsvergunning) toch ook ontwikkelruimte die passend is bij het plangebied, waarvan niet op voorhand wordt beoordeeld of deze mogelijkheden volledig uitvoerbaar zijn. Er wordt volstaan met een onderbouwing dat de mogelijkheden niet op voorhand onuitvoerbaar zijn. De nadere concretisering vindt plaats bij de daadwerkelijke invulling, waarbij wordt voorzien in een nader afwegingsmoment, gekoppeld aan een vergunningplicht. In het kader daarvan kunnen bijvoorbeeld ook onderzoeken worden gevraagd.
9c en d	Afwijking van Wet en Besluit geluidhinder	Het is mogelijk hogere grenswaarden op te nemen in het bestemmingsplan en het onderzoek in het kader van noodzakelijke hogere grenswaarden minder gedetailleerd uit te voeren. Hiervan is geen gebruik gemaakt.
10 en 11	Uitstel kostenverhaal	Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld tegelijk met dit bestemmingsplan. Kostenverhaal wordt uitgesteld tot de daadwerkelijke realisatie van de bouwmogelijkheden, wanneer daarvoor omgevingsvergunning wordt aangevraagd (bij voorkeur wordt dan een exploitatieovereenkomst gesloten). Dit is met name van belang voor de ontwikkellocaties en bijvoorbeeld het met omgevingsvergunning toe staan van ontwikkelingen, zoals het toevoegen van woningen op basis van een lokaal afwegingskader.
12	Vaststellen afwijkende geluidsnormen	Het is mogelijk om binnen het plangebied gebieden aan te wijzen waarvoor hogere of juist lagere geluidsnormen gelden voor bedrijven, in afwijking van het Activiteitenbesluit. Hieraan is geen concrete toepassing gegeven in dit plan.
13	Delegatie wijzigen onderdelen bestemmingsplan	Hiervan wordt geen gebruik gemaakt. Een eventueel delegatiebesluit wordt separaat en zelfstandig vastgesteld.
14	Omgevingsvergunning bestemmingsplanactiviteit	Komt op diverse plekken in het plan terug, aangeduid als omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit.

15	Ruimere gegevensverstrekking bij omgevingsvergunning voor afwijken van bestemmingsplan	Het bestemmingsplan biedt, door de bredere reikwijdte, een breder toetsingskader dan een bestemmingsplan, wat ook vraagt om de aanlevering van meer gegevens bij de aanvraag om een omgevingsvergunning. Dit blijkt dan uit de betreffende regels, zoals bijvoorbeeld Artikel 25, in samenhang met Artikel 26.
16	Ruimer toetsingskader omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan	Dit bestemmingsplan biedt, door de bredere reikwijdte, een breder toetsingskader dan een regulier bestemmingsplan.

1.3 Voorgaande bestemmingsplannen en regelingen

Voor het plangebied van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen gelden momenteel nog diverse bestemmingsplannen. Daarnaast worden projectbesluiten en omgevingsvergunningen integraal meegenomen. Met het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan komen deze oudere plannen te vervallen. Het gaat hierbij om (delen van) de volgende (bestemmings)plannen:

Bestemmingsplannen	Vaststelling
Centrum Tegelen	23 juni 2010
Actualisatie en reparatie Centrum Tegelen	25 september 2013
Maasveld	21 december 2011
Tegelen Noord	21 december 2011
Steyl	2 juli 2008
Paraplubestemmingsplannen reguleren onbenutte capaciteit	25 november 2020
Paraplubestemmingsplannen kamerbewoning	25 november 2020
(Parapluplan plattelandswoningen Venlo)	12 december 2016
Kranenbreukershuis Hoekstraat 6-10 Tegelen	27 maart 2013
Schoolstraat 23, Tegelen	15 september 2015
Herziening De Nieuwe Munt Tegelen	20 april 2016
Gasthuisstraat 78 Tegelen	30 november 2016
Steylerstraat-Erkenkamp Steyl	25 oktober 2017
Maasveldstraat Paul Guillaumestraat Tegelen	25 april 2018
Koningstraat (ong.), Tegelen	19 december 2018
Geldersebaan 36a en 38a	29 januari 2019
Roermondseweg (ong) Tegelen	25 maart 2020
Reparatieplan 'Columbusweg, Ravenvennen en Paul Guillaumestraat	31 maart 2021

Daarnaast zijn de volgende via www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbare projectbesluiten en omgevingsvergunningen (uitgebreide procedure, art. 2.12, eerste lid, sub a onder 3 Wet algemene bepalingen) verwerkt. NB Niet apart vermeld, maar wel verwerkt zijn diverse omgevingsvergunningen die zijn verleend met een kortere (reguliere) omgevingsvergunningprocedure, bijvoorbeeld voor een wijziging van het gebruik van

een gebouw. Deze vergunningen zijn niet raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Projectbesluiten en omgevingsvergunningen	Vaststelling/verleend
Kantoorstoren A73 te Venlo	14 september 2010
Broeklaan 38 te Tegelen	13 juni 2011
Broeklaan 38 Tegelen	21 januari 2014
De Drink 1 te Tegelen	28 juni 2011
Spoorstraat 11 Tegelen	19 december 2011
Verplaatsing frietkraam Wilhelminaplein Tegelen	2 december 2013
OV201613RIETHSTR (omgevingsvergunning Riethstraat 18)	23 mei 2017
Woonzorgcomplex Paul Guillaumestraat te Tegelen	19 september 2017
7 woningen Paul Guillaumestraat te Tegelen	29 september 2017

In het bestemmingsplan worden voorts delen van verordeningen geïntegreerd die regels stellen op het gebied van de fysieke leefomgeving. Onder het huidig wettelijk kader dienen regels in bestemmingsplannen te worden opgenomen met het oog op het criterium 'goede ruimtelijke ordening'. Met de verbreding naar de gehele 'fysieke leefomgeving' ontstaat ook de mogelijkheid andere regels gericht op het beheer van die fysieke leefomgeving op te nemen in dit plan. Dat kan nu in een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte en ook straks onder de Omgevingswet.

Bij het voorgaande kan worden gedacht aan regels omtrent het gebruik van de openbare ruimte, die nu nog zijn opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) of de Bouwverordening Venlo.

In dit bestemmingsplan zijn (gedeeltelijk) geïntegreerd:

Verordening of regeling
Aanwijzigingsbesluit (brom)fietsstallingsgebied
Beleidsnotitie overlast (brom)fietsen
Beleid informatiestandplaatsen 2010
Beleidsregels uitstalstandplaatsen Venlo 2015
Beleidsregels vaste standplaatsen 2010
Marktreglement Venlo 2015
Algemene Plaatselijke Verordening Venlo (APV Venlo)
Bouwverordening Venlo

1.4 Leeswijzer en inhoud van de toelichting

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels en bijlagen. De toelichting heeft geen juridisch bindende status, maar wordt wel gebruikt om duidelijk te maken hoe de regels bedoeld zijn. Als iets niet in de regels is geregeld, maar wel in de toelichting is toegelicht, dient het bestemmingsplan te worden uitgelegd conform hetgeen in de toelichting is verwoord. Anders dan een traditioneel bestemmingsplan bestaat de toelichting vooral uit een artikelsgewijze toelichting, zoals ook bij verordeningen (en wetten) gebruikelijk is. De reden daarvoor is dat het omgevingsplan onder de Omgevingswet meer het karakter van een verordening krijgt en in beginsel niet meer op gezette tijden in zijn geheel wordt geactualiseerd. Dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte anticipeert daar al op.

Het beleid (dat vaak wordt samengevat in de toelichting van een bestemmingsplan, met daarbij een conclusie in hoeverre hetgeen het bestemmingsplan mogelijk maakt, past binnen dat beleid) krijgt onder de Omgevingswet een plek in de omgevingsvisie en hoeft dus niet in het omgevingsplan te worden opgenomen. Bovendien betreft het een momentopname en raakt beleid gedurende de looptijd van het plan vaak achterhaald.

Voor dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte geldt niet het vereiste dat in de toelichting de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan moeten worden opgenomen. Wel dient onderzoek naar de uitvoerbaarheid uitgevoerd te worden wanneer de wet dit vereist. In dit bestemmingsplan wordt deels met een systematiek gewerkt waarin het kader voor het uitvoeren van activiteiten (incl. functieverandering of -toevoeging) wordt gegeven. Het onderzoek of aan die kaders wordt voldaan, vindt dan plaats op het moment van het verrichten van een activiteit of het verwezenlijken van een nieuwe functie c.q. op het moment dat daarvoor vergunning wordt verleend. In de toelichting zijn de sectorale (milieu)aspecten daarom slechts beknopt beschreven en onderbouwd. Overigens betreft het plan grotendeels een al ingevuld gebied, waarvoor een lagere verantwoordingsplicht geldt dan voor een nieuw te ontwikkelen gebied.

1.5 Wijze van toetsen

Als iemand een activiteit wil ondernemen, moet eerst naar de landelijke wetgeving worden gekeken (met name de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)). Mogelijk zijn voor die activiteit landelijke regels gesteld en/of geldt een vergunning- of meldingsplicht.

Vervolgens is het van belang in het bestemmingsplan te kijken. Het bestemmingsplan laat bepaalde activiteiten rechtstreeks toe en bepaalde andere activiteiten alleen na verlening van een omgevingsvergunning. De Wabo kent een omgevingsvergunningplicht voor bepaalde activiteiten, waarbij voor een aantal activiteiten geldt dat in een lokale verordening nog de daadwerkelijke vergunningplicht dient te worden opgenomen. Voorbeelden daarvan zijn de kapvergunningplicht en de inritvergunning. Voor een aantal anderen activiteiten (aanleggen en slopen) is slechts sprake van een vergunningplicht op grond van de Wabo wanneer dat in het ter plaatse geldende bestemmingsplan is opgenomen. In dit plan wordt voor een aantal activiteiten een vergunningplicht opgenomen. Dat is aan de orde voor onder meer de voornoemde voorbeelden als kappen, het maken van een inrit, het slopen van bouwwerken en aanlegactiviteiten. In dit plan wordt daarvoor - anticiperend op de Omgevingswet - de term 'omgevingsplanactiviteit' gehanteerd. Ook de zogenoemde binnenplanse afwijkingsbevoegden worden daaronder begrepen. Juridisch is dit - in elk geval tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet - een vergunning op basis van artikel 2.1 dan wel 2.2 Wabo of een 'bestemmingsplanactiviteit' als bedoeld in artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Deze vergunningplicht wordt gecreëerd door het opnemen van een verbod, waarvan alleen middels een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan worden afgeweken of door het met omgevingsvergunning bieden van meer mogelijkheden dan 'bij recht' zijn toegestaan.

Hoofdstuk 2 Opzet van het plan en de verbeelding

2.1 Algemeen

Doel van het plan is om een flexibele regeling met ruime mogelijkheden te geven voor hetgeen in de fysieke leefomgeving is toegestaan. Vrijheid, vertrouwen en loslaten zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Deze uitgangspunten liggen ook ten grondslag aan het gedachtegoed van de Omgevingswet.

Het plangebied betreft voor een groot deel al ingevuld gebied maar voor een deel ook nog te herontwikkelen gebied of althans gebied waar transformatie mogelijk is. Voor de verschillende deelgebieden gelden verschillende doelstellingen en een verschillende mate van flexibiliteit.

2.2 Indeling in gebieden

De basis voor de structuur van dit bestemmingsplan is een onderscheid in een aantal verschillende gebieden. Er wordt niet – zoals in een regulier bestemmingsplan – gewerkt met bestemmingen op perceelsniveau, maar een gebiedsgerichte benadering uitgaande van de volgende hoofdgebieden:

- Centrum - Kernwinkelgebied
- Centrum - Stadsstraat
- Gemengd
- Verkeer - Hoofdontsluitingsweg
- Maatschappelijk
- Ontwikkellocatie
- Woongebied

2.3 Verbeelding

2.4 Technische opzet

Zoals in paragraaf 1.2 reeds kort is aangegeven wordt voor dit plan afgeweken van de SVBP2012 en biedt het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (artikel 7g en 7c) die ruimte ook. Er is beoogd binnen de "Werkafpraak CHW Bestemmingsplannen" (Geonovum, Kadaster, Min I&M, 24 maart 2016) een modus te vinden die de inhoud van het plan vanuit het oogpunt van de verbrede reikwijdte goed kan ontsluiten, digitaal gebruiksvriendelijk is en waarbij de juridische authenticiteit van de digitale planbestanden is geborgd.

Het voorontwerp van dit plan was nog opgezet volgens de digitale standaarden voor gemeentelijke structuurvisie. Vanaf de fase ontwerp is aansluiting gezocht bij het plantype bestemmingsplan. Daarmee is het plan op de gebruikelijke wijze raadpleegbaar via ruimtelijkeplannen.nl en is geen aparte viewer nodig waarmee men niet of minder vertrouwd is. Zo gaat de inhoud van het plan bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet ook - net als andere bestemmingsplannen - integraal over naar het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

De verbeelding, die onderdeel uitmaakt van het juridisch deel van dit plan geeft informatie over welke regels voor welke locatie van toepassing zijn en kunnen daarmee worden gezien als werkingsgebieden als bedoeld onder de Omgevingswet. Zowel digitaal (ruimtelijkeplannen.nl) als analoog (pdf/op papier) is aansluiting gezocht bij de presentatie die voortvloeit uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), maar gezien de verbrede reikwijdte kunnen de gebruikte arceringen, kleuren en aanduidingen een andere functie hebben dan in een regulier bestemmingsplan het geval is. Daarbij is van belang dat in dit plan, net als in een regulier bestemmingsplan, uiteindelijk de regels bepalen wat wel en wat niet mag, of daar een

vergunning voor nodig is, etc. De verbeelding dient alleen om duidelijk te maken welke regels voor welke locatie gelden, hoofdzakelijk wanneer dat (werkings)gebied niet het gehele plangebied is. Met andere woorden: de gebruikte benaming voor vlak, lijn of figuur geeft op zichzelf dus geen planologische (on)mogelijkheden weer. Wel is geprobeerd logische verbindingen te leggen tussen wat met de SVBP2012 is beoogd en het thema c.q. het onderwerp waarvoor een bepaalde arcering wordt gebruikt. Concreet wordt in dit plan als volgt aansluiting gezocht bij de SVBP2012 dan wel wordt daarvan afgeweken:

- de gebieden als genoemd in paragraaf 2.2 zijn op de verbeelding zichtbaar als enkelbestemmingen, waarbij per gebied aansluiting is gezocht bij een passende hoofdgroep. Voor ontwikkelingsgebieden wordt gebruik gemaakt van de hoofdgroep 'Overig'. Locatiegericht maatwerk voor wat betreft toegelaten functies vindt plaats door het gebruik van functieaanduidingen, zoals dat ook bij reguliere bestemmingsplannen het geval is. Dit is aan de orde voor het gebied Gemengd.
- Bouwvlakken, gevellijnen en maatvoering zijn ingetekend zoals dat ook bij reguliere bestemmingsplannen het geval is.
- Voor de vlakken c.q. werkingsgebieden die zijn gekoppeld aan de verbrede reikwijdte van het plan is aansluiting gezocht bij de arceringen die gewoonlijk worden gebruikt voor dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen. Enkele voorbeelden:
 1. de verschillende gebieden die worden onderscheiden in de regels over het uiterlijk van bouwwerken (welstand) worden aangegeven met een arcering in de hoofdgroep 'Waarde', net als bepaalde gebieden waarvoor aanvullende c.q. afwijkende regels gelden vanuit het oogpunt van bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden of ter bescherming van de groenblauwe basisstructuur binnen de gemeente.
 2. historisch waardevolle groenstructuren en -objecten zijn met een gebiedsaanduiding in de hoofdgroep 'overige zone' aangeduid. Het aanpassen van de kleur van de arcering naar groen is daarbij binnen de SVBP2012 helaas niet mogelijk.
 3. Voor welke bomen en houtopstanden een 'kapvergunning' nodig is, is aangegeven met een gebiedsaanduiding in de hoofdgroep 'wetgevingzone', net als de regels die gelden voor de marktlocatie binnen het plangebied.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in het plan wordt gewerkt met afwijkende bouwregels voor bepaalde bestaande functies, die afwijken van de reguliere bouwregels die zijn gekoppeld aan de gebieden die in het plan worden onderscheiden. Ook daarvoor is het gebruik van een kaart gewenst, maar omwille van de digitale raadpleegbaarheid binnen de technische standaarden (o.a. gebruik verschillende kaartlagen niet mogelijk) is die kaart opgenomen als bijlage bij de regels. De werking is echter hetzelfde. Die kaart geeft aan waar welke regels van toepassing zijn. Zie ook paragraaf 2.6.

2.5 Gebieden

Zoals is aangegeven in paragraaf 2.2 vindt functietoedeling (het bestemmen) in beginsel gebiedsgericht en niet perceelsgericht plaats. Er is gekozen voor een beperkt aantal gebieden, waarbij voor elk te onderscheiden gebied aparte regels gelden, maar binnen een gebied in beginsel geen (verder) onderscheid wordt gemaakt in deelgebieden. Zowel de functionele invulling (gebruik) als de bouwregels zijn gebiedsgericht. Dit wijkt dus sterk af van een traditioneel bestemmingsplan waarin aan percelen of delen van een gebied (gedetailleerde) bestemmingen worden gegeven, elk met hun eigen bouwregels. De bouwregels zijn bepaald op basis van de karakteristieken van het gebied en gelden daarom voor het hele gebied. Een ander belangrijk verschil is dat per gebied doelen zijn benoemd die ook een belangrijke rol spelen bij de beoordeling of bepaalde vergunningen kunnen worden verleend. Daarmee wordt vooraf inzicht gegeven in de factoren die een rol spelen bij de afweging om een vergunning wel of juist niet te verlenen. Daarmee ligt er voor de aanvrager ook een rol om in zijn aanvraag in te gaan op de vraag of de beoogde ontwikkeling of activiteit afbreuk doet aan of juist een bijdrage levert aan deze doelen.

Wegen, groen, water e.d. zijn dus ook niet apart aangeduid, met uitzondering van de hoofdwegen die geen

onderdeel uitmaken van de hoofdontsluitingsstructuur. Dit betekent dat er onderlinge uitwisselbaarheid is tussen de verschillende functies, tenzij op dat punt een uitzondering is gemaakt. Dat biedt in de ook meer flexibiliteit bij de (her)inrichting van de openbare ruimte. bijvoorbeeld bij de aanleg van een rotonde. Er is dan geen herbegrenzing van bestemmingen en daarmee geen lange procedure nodig. Als het nodig of gewenst is parkeerplaatsen aan te leggen in een groenvoorziening, hoeft niet te worden afgeweken van een groenbestemming, tenzij het groen onderdeel uitmaakt van de groenblauwe basisstructuur binnen de gemeente. In dat laatste geval is daarvoor wel een vergunning nodig.

Voor enkele specifieke functies is wel een meer concrete regeling opgenomen vanwege de actuele beleidskaders voor die functies. Het betreft bijvoorbeeld perifere detailhandel nabij de Zuiderburg en binnen het gebied aanwezige grootschalige kantoren, ook nabij de Zuiderbrug. Om die reden is binnen het gebied Gemengd wel gewerkt met een nadere functionele specificering binnen het gebied. Deze functies zijn dus niet direct uitwisselbaar met andere functies binnen het gebied Gemengd.

Voor wat betreft bebouwing is op de verbeelding gewerkt met bouwvlakken die aangegeven welke bebouwing waar mag worden gesitueerd. De ingetekende gevellijnen dien te worden gezien in samenhang met de regels ten aanzien van de oriëntatie van gebouwen.

2.6 Bestaande situatie gerespecteerd

Bestaande functies die afwijken van de functies die rechtstreeks zijn toegestaan binnen een bepaald gebiedstype, zijn opgenomen in een aparte kaart die als Bijlage 1 bij de regels is gevoegd. Deze functies zijn dus in de kaartlaag 'Gebieden' niet zichtbaar. Ook de bouwmogelijkheden die voor deze functies gelden in het meest recente bestemmingsplan zijn overgenomen in de kaart die als Bijlage 1 bij de regels is opgenomen.

Het voorzetten van bestaande functies is op grond van dit plan daarom mogelijk, waardoor bestaande rechten worden gerespecteerd en niet onder het overgangsrecht worden gebracht. Vervanging door de toegelaten functies voor het betreffende gebied is mogelijk, met inachtnaam van de regels die daarvoor gelden (rechtstreeks dan wel met omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit)). Het bestemmingsplan geeft op deze manier al direct een regeling voor de situatie waarin zo'n bestaande functie en/of bebouwing verdwijnt, zonder dat daarvoor een planwijziging nodig is. Een initiatiefnemer kan dus al direct zien wat in de toekomst op een bepaalde plek mogelijk is, zonder dat daarvoor nog langdurige procedures hoeven te worden gevolgd. Daarmee krijgen dergelijke locaties, anders dan in een traditioneel bestemmingsplan, een meer toekomstbestendige 'bestemming'. De mate waarin deze uitwisselbaarheid mogelijk is, is afhankelijk van het gebied. Zo zijn de mogelijkheden binnen Centrum - Kernwinkelgebied en Centrum - Stadsstraat ruimer dan binnen Woongebied.

2.7 Sectorale aspecten en waarden

Net als in een regulier bestemmingsplan gelden voor bepaalde gebieden beperkingen of aanvullende regels vanwege de invloed van functies die in die omgeving aanwezig zijn. Het kan dan gaan om de bescherming van een veilige en doelmatige werking van die functies, maar bijvoorbeeld ook om het beschermen van het woon- en leefklimaat of het beschermen van bepaalde waarden zoals cultuurhistorisch erfgoed of de groenblauwe basisstructuur.

Op de verbeelding worden deze veelal weergegeven als dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen, wat in termen van de Omgevingswet kan worden gezien als passieve functietoedeling. Het gaat in dit plan om de volgende functies c.q. gebieden:

Cultuurhistorisch erfgoed

- Bescherming van archeologische (verwachtings)waarden
- Bescherming van de cultuurhistorische waarden van de historische kern
- Bescherming van historisch waardevolle groenstructuren en -objecten
- Bescherming van historische infrastructuur

- Bescherming van Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en waardevolle bouwwerken en objecten. Zie ook paragraaf 3.3.1

Groenblauwe basisstructuur

Het bescherming van bestaande groenstructuren en -objecten en wateren die onderdeel uitmaken van de groenblauwe basisstructuur als vastgelegd in de in september 2020 door de gemeenteraad vastgestelde Agenda Groen en Water.

Milieuaspecten

- De geluidzone rond de geluidzoneringsplichtige inrichting MGG, waarbinnen ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat alleen nieuwe geluidgevoelige functies zijn toegestaan voor zover ter plaatse wordt voldaan aan de geldende voorkeursgrenswaarde dan wel de vastgestelde hogere grenswaarde.
- De veiligheidszone rond het lpg-tankstation Venloseweg 106, waarbinnen gelet op de fysieke veiligheid geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd.

Zie ook paragraaf 3.3.4

Vrijwaringszones

- een vrijwaringszone voor het profiel van de vrije ruimte, de binnenbeschermingszone en de buitenbeschermingszone van de waterkering langs de Maas. Voor dit gebied gelden regels op grond van de Keur c.q. de Waterschapsverordening van het Waterschap Limburg.
- vrijwaringszones langs de Rijksweg A73, in lijn met het zogenoemde rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat.

Zie ook paragraaf 3.3.4

2.8 Regels

Net als de verbeelding zijn de regels in beginsel gebiedsgericht. Daarbij wordt uitgegaan van het onderscheid in gebiedstypen als bedoeld in paragraaf 2.2. De regels worden zo beknopt en eenvoudig mogelijk weergegeven, waar mogelijk en functioneel in tabelvorm. Dit voorkomt ingewikkelde juridische formuleringen. De leesbaarheid wordt hiermee vergroot, zonder dat dit afbreuk doet aan de juridische inhoud van de regels.

Daarnaast is in de tabel ook in één oogopslag te zien wat rechtstreeks mogelijk is (algemene regels) en wat eventueel nog mogelijk is door met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Per gebiedstype worden regels gegeven met betrekking tot de functietoedeling (het gebruik) en bouwactiviteiten (bouwregels). Hetzelfde geldt voor mogelijkheden om daar 'binnenplans' van af te wijken. Bij dat laatste spelen de voor het betreffende gebied benoemde gebiedsdoelen ook belangrijke rol.

Per gebiedstype is na de tabellen met bouwregels ook steeds de regels ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken (welstand), parkeren en te treffen hemelwatervoorzieningen opgenomen. Ook worden per gebied de afwijkende dan wel aanvullende bouwregels benoemd die ter plaatse kunnen gelden, bijvoorbeeld ter bescherming van cultureel erfgoed of vrijwaringszones. Deze regels zelf zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels (Thematische regels), maar het opnemen van verwijzing per gebiedstype voorkomt dat deze regels over het hoofd worden gezien. Of die regels voor een bepaalde locatie van toepassing zijn blijkt uit de verbeelding, aan de hand van o.a. de gebieden als benoemd in paragraaf 2.7.

2.9 Beleidsregels

Op sommige plaatsen in de regels zijn open normen opgenomen. Open normen zijn normen die een toetsingskader op hoofdlijnen geven, in tegenstelling tot gesloten normen die een heel concreet toetsingskader geven dat slechts voor één uitleg vatbaar is. Bij open normen is er ruimte voor een nadere afweging bij de toepassing ervan in een concreet geval. Die nadere afweging vindt in beginsel plaats door koppeling van de open norm aan een bevoegdheid tot bijvoorbeeld vergunningverlening.

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.2) is aangegeven dat een bestemmingsplan regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Een vergelijkbare mogelijkheid is opgenomen in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en ook onder de Omgevingswet is het werken met interpreterende beleidsregels mogelijk. Voor de concretisering en nadere uitleg van deze open normen in dit plan zijn beleidsregels opgesteld.

Deze beleidsregels zijn niet als bijlage opgenomen bij het plan. Aangezien die beleidsregels naar verloop van tijd kunnen worden vervangen, kan zo'n bijlage op het moment van raadplegen van het plan verouderd zijn. De meest actuele versies zijn raadpleegbaar via de website van de gemeente en overheid.nl.

NB de Beleidsregels afwegingskader ontwikkellocaties zijn - zoals die gelden ten tijde van de vaststelling van dit plan - volledigheidshalve als Bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 3 Artikelsgewijze toelichting

3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In de algemene regels staan de begripsbepalingen en staat omschreven hoe maten die in de regels genoemd worden, gemeten moeten worden.

3.1.1 Begrippen

In dit artikel worden de in het plan gebruikte begrippen verklaard en gedefinieerd. Het gaat met name om begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn of waarvan de betekenis onduidelijk zou kunnen zijn. Voor begrippen die niet zijn opgenomen in de begrippenlijst geldt dat bepalend is de uitleg die daaraan wordt gegeven in het juridische spraakgebruik, zoals dat blijkt uit in de wet opgenomen of gehanteerde begrippen of uit de jurisprudentie, of anders in het dagelijkse spraakgebruik, zoals dat bijvoorbeeld blijkt uit het Van Dale-woordenboek.

Link: Artikel 1 Begrippen

3.1.2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe voorgeschreven maatvoeringen e.d. die in de regels zijn opgenomen, moeten worden gemeten.

Link: Artikel 2 Wijze van meten

3.2 Hoofdstuk 2 Gebiedsgerichte regels

De basis voor het plan is het onderscheid in gebiedstypen, als opgenomen op de verbeelding en als bedoeld in paragraaf 2.2. Voor deze gebieden zijn in het bestemmingsplan functionele (gebruiks)regels en bouwregels gesteld. Overeenkomstig de terminologie in de Omgevingswet zijn deze gebieden locaties waaraan functies worden toebedeeld. Kortgezegd betreft het in dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte een combinatie van de bestemmingsomschrijving en de specifieke gebruiksregels zoals die worden opgenomen in een regulier bestemmingsplan.

3.2.1 Aanvangen of veranderen van een functie

Artikel 3 bevat de juridische borging van de plansystematiek. Door dit artikel kan worden volstaan met tabellen in de regels, zonder een juridische aanhef. Uit het derde lid blijkt bijvoorbeeld dat het verlenen van een omgevingsvergunning een discretionaire bevoegdheid is, en dus geen gegeven (gebonden beschikking) wanneer de in de regels daaraan verbonden voorwaarden is voldaan.

Het plan kent twee vormen van regels c.q. toestemming:

1. een directe toestemming in de vorm van algemene regels: een functie is rechtstreeks toegestaan, mits aan de eventueel opgenomen randvoorwaarden is voldaan. Voor de zekerheid dient altijd gecontroleerd te worden of sprake is van een specifieke vorm die verboden kan zijn (in de tabel 'Verboden functies'). De tabel met verboden functies en gebruik gaat dan voor.
2. een indirecte toestemming via vergunning: de activiteit is dan alleen toegestaan indien daar een omgevingsvergunning voor is verleend.

3.2.2 Zorgplichten

In de Omgevingswet is een algemene zorgplicht opgenomen, waaruit volgt dat een ieder bij het uitvoeren van activiteiten de plicht heeft voldoende zorg voor de fysieke leefomgeving in acht te nemen. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is in artikel Artikel 5 deze algemene zorgplicht opgenomen. Per gebied wordt dit vervolgens nader geconcretiseerd door een relatie te leggen met de voor dat gebied geformuleerde en nagestreefde gebiedsdoelen.

3.2.3 Gebiedsdoelen

De basis voor elk gebied zijn de gedefinieerde gebiedsdoelen. Deze gebiedsdoelen beschrijven het ontwikkelingsperspectief voor het betreffende gebied. Deze gebiedsdoelen zijn gebaseerd op het ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan actuele beleid, zoals de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo, het Detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025 en de regionale structuurvisies op basis van het Provinciale Omgevingsplan Limburg 2014, zoals de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

3.2.4 Centrum - Kernwinkelgebied

Dit betreft het kernwinkelgebied van de kern Tegelen, met Tegelen als verzorgingsgebied. In omvang is het compact, aangezien een compact concentratiegebied voor winkels wordt nagestreefd. Detailhandel is binnen het gebied toegestaan, maar alleen op de begane grond. Daar waar in de huidige situatie al sprake is van bestaande, legale detailhandel op de verdieping, blijft dat mogelijk, mits de oppervlakte niet toeneemt.

Voor wat betreft supermarkten geldt dat de brutovloeroppervlakte beperkt moet blijven tot de huidige oppervlakte. Uit het regionaal en gemeentelijk detailhandelsbeleid vloeit weliswaar voort dat binnen kernwinkelgebieden in beginsel ruimte is voor supermarkten, maar alvorens uitbreiding of nieuwvestiging van supermarkten wordt toegestaan, dient daarvoor wel een ruimtelijk-functionele onderbouwing te worden geleverd waarin de effecten daarvan in beeld worden gebracht. In dit kader is van belang dat ten tijde van de vaststelling van dit plan het bestemmingsplan Martinushof (NL.IMRO.0983.BP202004MARTINUSHF) in procedure is gebracht, dat voorziet in de verplaatsing en vergroting van een bestaande supermarkt binnen het kernwinkelgebied en de toevoeging van een nieuwe supermarkt. In het kader van dat plan is uitgebreid onderzocht welke trends en ontwikkelingen van belang zijn voor het perspectief van het kernwinkelgebied, welke distributieve ruimte er is voor uitbreiding van het supermarktaanbod in Tegelen en meer specifiek het centrum van Tegelen en wat de ruimtelijke effecten van het plan Martinushof zijn. Gezien de resultaten van dat onderzoek is er na realisatie van dit plan geen kwantitatieve ruimte voor uitbreiding meer. In het kader van het behoud van de leefbaarheid en het voorkomen van (onaanvaardbare) leegstand, in lijn met het regionaal en gemeentelijk beleid en het coherent toepassen ervan, is het noodzakelijk en evenredig de oppervlakte aan supermarkten ook in dit plan te beperken.

Ook horecavoorzieningen van maximaal categorie 3 zijn toegestaan, maar alleen op de begane grond. Daar waar in de huidige situatie al sprake is van bestaande legale horeca op de verdieping, blijft dat mogelijk, mits de oppervlakte niet toeneemt. Welke horecacategorieën in het plan worden onderscheiden en wat daaronder wordt verstaan, wordt verduidelijkt in de Begrippen.

Daarnaast zijn o.a. dienstverlening, stadsdeelverzorgende maatschappelijke voorzieningen, functies gericht op cultuur en ontspanning toegestaan.

Wonen is toegestaan, waarbij de regels kort samengevat zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Wonen is binnen dit gebied in beginsel alleen toegestaan op de verdiepingen, waarbij het aantal toegelaten woningen in een gebouw is beperkt tot maximaal één per verdieping. Dat houdt in dat wanneer een gebouw twee verdiepingen heeft boven de begane grondlaag, dan zijn in dat gebouw twee woningen toegestaan. Zijn er drie verdiepingen in het gebouw boven de begane grondlaag, dan zijn er drie woningen toegestaan, etc. De reden waarom de begane grond niet meetelt is omdat de woonfunctie op de begane grond in beginsel niet wenselijk is in een kernwinkelgebied.

- Het kan voorkomen dat er in een gebouw al meer woningen aanwezig zijn, dan het aantal verdiepingen dat het gebouw telt. Dat is bijvoorbeeld het geval bij appartementencomplexen. Dan worden die woningen niet onder het overgangsrecht gebracht, maar alsnog gerespecteerd op basis van 21.1 Meer woningen per verdieping.
- Zoals hiervoor al is aangegeven is wonen op de begane grond in beginsel niet wenselijk in een kernwinkelgebied. Om die reden wordt wonen op de begane grond niet toegelaten. Een uitzondering geldt voor het noordelijke deel van de Kerkstraat, tussen het Wilhelminaplein en Kerkstraat 25 en Kerkstraat 12b, waar wonen op de begane grond wel is toegestaan.
- Anders dan op basis van hetgeen hiervoor is beschreven mogelijk is, is het (per saldo) laten toenemen van het aantal woningen niet rechtstreeks mogelijk. Wel kan op dat punt een omgevingsvergunning worden gevraagd en worden verleend indien de aanvraag past binnen de op dat moment geldende programmatische kaders (o.a. woningbouwprogramming) en het van toepassing zijnde afwegingskader (Artikel 25).

Voor wat betreft de bouw mogelijkheden geldt dat op de verbeelding een bouwvlak is aangegeven en door middel van gevellijnen de gewenste oriëntatie van bebouwing is aangegeven. De bouwregels, die zijn opgenomen in regels zijn in veel gevallen gerelateerd aan het bouwvlak en deze gevellijn.

Let op: na de tabellen volgen enkele aanvullende regels met betrekking tot het uiterlijk van bouwwerken (welstand), het voorzien in voldoende parkeergelegenheid en de wijze waarop moet worden omgegaan met hemelwater. Deze regels gelden in aanvulling op de bouwregels in de tabellen.

Daarnaast gelden er voor bepaalde bouwwerken en locaties aanvullende en/of afwijkende bouwregels in verband met bijvoorbeeld cultuurhistorische en archeologische waarden, de groenblauwe basisstructuur, veiligheids- of vrijwaringszones. Deze bouwwerken en gebieden zijn aangegeven op de verbeelding en in artikel 6.7 genoemd, waarmee snel duidelijk is voor welke locaties deze regels gelden. Vanuit voornoemd artikel kan ook direct worden 'doorgeklikt' naar de betreffende aanvullende c.q. afwijkende bouwregels.

Link: Artikel 6 Centrum - Kernwinkelgebied

3.2.5 Centrum - Stadsstraat

Dit betreft de Grotestraat, die in de Ruimtelijke Structuurvisie als stadsstraat is aangeduid. De straat kent van oudsher een diversiteit aan functies, maar is van een andere orde dan het Kernwinkelgebied (Kerkstraat/Raadhuislaan). Aangezien een compact kernwinkelgebied wordt nagestreefd, worden de mogelijkheden voor detailhandel in de stadsstraat beperkt tot de huidige bestaande legale winkels, in de huidige omvang. Supermarkten zijn hier niet aanwezig en worden ook niet toegestaan. Wanneer een winkel stopt en er niet binnen één jaar na sluiting een nieuwe winkel komt, vervalt voor dat pand de mogelijkheid er een nieuwe winkel te openen. Detailhandel is dan niet meer toegestaan. Deze aanpak is onderdeel van de strategie om de gewenste concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied te bereiken.

Ook wordt ruimte geboden voor horecavoorzieningen van maximaal categorie 3, dienstverlening, stadsdeelverzorgende maatschappelijke voorzieningen, functies gericht op cultuur en ontspanning. Daarbij is het voor een aantal functies wel gewenst per situatie te bezien in hoeverre de betreffende functie binnen de stadsstraat inpasbaar is. Daarom is voor een aantal functiewijziging binnen het gebied vooraf een omgevingsvergunning nodig.

Wonen is toegestaan, waarbij de regels kort samengevat zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Wonen is alleen toegestaan in een gebouw waar sprake is van een bestaande legale woonfunctie. Dat wil zeggen dat er een woning moet zijn ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan en die woning op dat moment ook als zodanig aanwezig mag zijn op basis van het tot dat moment geldende bestemmingsplan of een daarvoor verleende omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Staat een gebouw leeg ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, maar

was het laatst bekende gebruik wonen en mocht dat ook op basis van het geldende bestemmingsplan of een omgevingsvergunning, dan wordt die situatie gezien de begripsomschrijving van het begrip 'bestaande legale situatie' ook gezien als een bestaande legale woonfunctie.

- Het aantal toegelaten woningen in een gebouw is beperkt tot maximaal één per bouwlaag (inclusief begane grond). Dat houdt in dat wanneer een gebouw een begane grondlaag en één verdieping heeft, in dat gebouw maximaal twee woningen toegestaan. Zijn er twee verdiepingen boven de begane grond, dan zijn in het gebouw drie woningen toegestaan, etc.
- Het kan voorkomen dat er in een gebouw al meer woningen aanwezig zijn, dan het aantal bouwlagen dat het gebouw telt. Dat is bijvoorbeeld het geval bij appartementencomplexen. Dan worden die woningen niet onder het overgangsrecht gebracht, maar alsnog gerespecteerd op basis van 21.1 Meer woningen per verdieping.
- Anders dan op basis van hetgeen hiervoor is beschreven mogelijk is, is het (per saldo) laten toenemen van het aantal woningen niet rechtstreeks mogelijk. Wel kan op dat punt een omgevingsvergunning worden gevraagd en worden verleend indien de aanvraag past binnen de op dat moment geldende programmatische kaders (o.a. woningbouwprogrammering) en het van toepassing zijnde afwegingskader (Artikel 25).

Voor wat betreft de bouw mogelijkheden geldt dat op de verbeelding een bouwvlak is aangegeven en door middel van gevellijnen de gewenste oriëntatie van bebouwing is aangegeven. De bouwregels, die zijn opgenomen in regels zijn in veel gevallen gerelateerd aan het bouwvlak en deze gevellijn.

Voor bepaalde bestaande functies kunnen afwijkende bouwregels gelden om een balans te kunnen bieden tussen de gebiedsgerichte bouwregels, die zijn afgestemd op de toegelaten functies, zonder daarbij legaal bestaande functies en de daarvoor in de geldende bestemmingsplannen opgenomen bouwregels weg te nemen dan wel onder het overgangsrecht te brengen. Dit komt tot uitdrukking in de laatste rij van de bouwregels in artikel 7.6.1.

Let op: na de tabellen volgen enkele aanvullende regels met betrekking tot het uiterlijk van bouwwerken (welstand), het voorzien in voldoende parkeergelegenheid en de wijze waarop moet worden omgegaan met hemelwater. Deze regels gelden in aanvulling op de bouwregels in de tabellen.

Daarnaast gelden er voor bepaalde bouwwerken en locaties aanvullende en/of afwijkende bouwregels in verband met bijvoorbeeld cultuurhistorische en archeologische waarden, de groenblauwe basisstructuur, veiligheids- of vrijwaringszones. Deze bouwwerken en gebieden zijn aangegeven op de verbeelding en in artikel 6.7 genoemd, waarmee snel duidelijk is voor welke locaties deze regels gelden. Vanuit voornoemd artikel kan ook direct worden 'doorgeklikt' naar de betreffende aanvullende c.q. afwijkende bouwregels.

Link: Artikel 7 Centrum - Stadsstraat

3.2.6 Gemengd

Dit betreft het gebied direct ten zuiden van de Rijksweg A73. Het gebied omvat de perifere detailhandelsconcentratie Zuiderbrug, maar ook een brandweerkazerne, enkele grotere kantoorgebouwen, een aantal bedrijven en een enkele woning. Een gemengd gebied dus.

Voor wat betreft de bouw mogelijkheden geldt dat op de verbeelding een bouwvlak is aangegeven en door middel van gevellijnen de gewenste oriëntatie van bebouwing is aangegeven. De bouwregels, die zijn opgenomen in regels zijn in veel gevallen gerelateerd aan het bouwvlak en deze gevellijn.

Let op: na de tabellen volgen enkele aanvullende regels met betrekking tot het uiterlijk van bouwwerken (welstand), het voorzien in voldoende parkeergelegenheid en de wijze waarop moet worden omgegaan met hemelwater. Deze regels gelden in aanvulling op de bouwregels in de tabellen.

Daarnaast gelden er voor bepaalde bouwwerken en locaties aanvullende en/of afwijkende bouwregels in verband met bijvoorbeeld cultuurhistorische en archeologische waarden, de groenblauwe basisstructuur, veiligheids- of vrijwaringszones. Deze bouwwerken en gebieden zijn aangegeven op de verbeelding en in

artikel 6.7 genoemd, waarmee snel duidelijk is voor welke locaties deze regels gelden. Vanuit voornoemd artikel kan ook direct worden 'doorgeklikt' naar de betreffende aanvullende c.q. afwijkende bouwregels.

Link: Artikel 8 Gemengd

3.2.7 Verkeer - Hoofdontsluitingsweg

Dit betreffen de wegen die in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan als hoofdontsluitingsweg (primair of secundair) of als 'inprikker' zijn aangeduid/ Het betreffen de wegen die bijvoorbeeld woonwijken of andere gebieden ontsluiten en verbinden met andere gebieden. De toegestane hoofdfuncties en bijbehorende functies zijn functies die passen bij het doel van deze wegen. De bouwmogelijkheden zijn beperkt en passend bij die functies.

Let op: na de tabellen volgen enkele aanvullende regels met betrekking tot het uiterlijk van bouwwerken (welstand), het voorzien in voldoende parkeergelegenheid en de wijze waarop moet worden omgegaan met hemelwater. Deze regels gelden in aanvulling op de bouwregels in de tabellen.

Daarnaast gelden er voor bepaalde bouwwerken en locaties aanvullende en/of afwijkende bouwregels in verband met bijvoorbeeld cultuurhistorische en archeologische waarden, de groenblauwe basisstructuur, veiligheids- of vrijwaringszones. Deze bouwwerken en gebieden zijn aangegeven op de verbeelding en in artikel 6.7 genoemd, waarmee snel duidelijk is voor welke locaties deze regels gelden. Vanuit voornoemd artikel kan ook direct worden 'doorgeklikt' naar de betreffende aanvullende c.q. afwijkende bouwregels.

Link: Artikel 9 Verkeer - Hoofdontsluitingsweg

3.2.8 Maatschappelijk

De grotere maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied, zoals scholen, kerken en kloosters zijn als apart gebied aangeduid. Binnen deze gebieden is een bepaalde mate van uitwisseling van maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Daarbij gaat het om stadsdeelverzorgende voorzieningen, maar ook bovenlokaal c.q. regionaal verzorgende voorzieningen met een beperkte ruimtelijke uitstraling.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden geldt dat op de verbeelding een bouwvlak is aangegeven en door middel van gevellijnen de gewenste oriëntatie van bebouwing is aangegeven. De bouwregels, die zijn opgenomen in regels zijn in veel gevallen gerelateerd aan het bouwvlak en deze gevellijn.

Let op: na de tabellen volgen enkele aanvullende regels met betrekking tot het uiterlijk van bouwwerken (welstand), het voorzien in voldoende parkeergelegenheid en de wijze waarop moet worden omgegaan met hemelwater. Deze regels gelden in aanvulling op de bouwregels in de tabellen.

Daarnaast gelden er voor bepaalde bouwwerken en locaties aanvullende en/of afwijkende bouwregels in verband met bijvoorbeeld cultuurhistorische en archeologische waarden, de groenblauwe basisstructuur, veiligheids- of vrijwaringszones. Deze bouwwerken en gebieden zijn aangegeven op de verbeelding en in artikel 6.7 genoemd, waarmee snel duidelijk is voor welke locaties deze regels gelden. Vanuit voornoemd artikel kan ook direct worden 'doorgeklikt' naar de betreffende aanvullende c.q. afwijkende bouwregels.

Link: Artikel 10 Maatschappelijk

3.2.9 Ontwikkellocatie

Binnen deze gebieden zijn primair de functies toegestaan die daar op basis van het (voorheen) geldende bestemmingsplan zijn toegestaan. Er wordt echter ook ruimte geboden om met een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit te komen tot een herontwikkeling, mits die herontwikkeling pas binnen het gebied. Om te kunnen beoordelen of een ontwikkeling aan dat criterium voldoet, wordt gebruik gemaakt van de separaat vast te stellen c.q. vastgestelde 'Beleidsregels afwegingskader ontwikkellocaties.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden geldt dat op de verbeelding een bouwvlak is aangegeven en door

middel van gevellijnen de gewenste oriëntatie van bebouwing is aangegeven. De bouwregels, die zijn opgenomen in regels zijn in veel gevallen gerelateerd aan het bouwvlak en deze gevellijn.

Voor de bestaande functies gelden afwijkende bouwregels om een balans te kunnen bieden tussen de gebiedsgerichte bouwregels, die zijn afgestemd op de toegelaten functies, zonder daarbij legaal bestaande functies en de daarvoor in de geldende bestemmingsplannen opgenomen bouwregels weg te nemen dan wel onder het overgangsrecht te brengen. Dit komt tot uitdrukking in de laatste rij van de bouwregels in artikel 7.6.1.

Let op: na de tabellen volgen enkele aanvullende regels met betrekking tot het uiterlijk van bouwwerken (welstand), het voorzien in voldoende parkeergelegenheid en de wijze waarop moet worden omgegaan met hemelwater. Deze regels gelden in aanvulling op de bouwregels in de tabellen.

Daarnaast gelden er voor bepaalde bouwwerken en locaties aanvullende en/of afwijkende bouwregels in verband met bijvoorbeeld cultuurhistorische en archeologische waarden, de groenblauwe basisstructuur, veiligheids- of vrijwaringszones. Deze bouwwerken en gebieden zijn aangegeven op de verbeelding en in artikel 6.7 genoemd, waarmee snel duidelijk is voor welke locaties deze regels gelden. Vanuit vernoemd artikel kan ook direct worden 'doorgeklikt' naar de betreffende aanvullende c.q. afwijkende bouwregels.

Link: Artikel 11 Ontwikkellocatie

3.2.10 Woongebied

De woongebieden binnen het plangebied zijn ook als zodanig aangeduid. Deze gebieden hebben - naast de bestaande functies als aangegeven op de kaart 'Bestaande situatie', die als bijlage bij deze regels is opgenomen - hoofdzakelijk een woonfunctie. Erftoegangswegen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen zijn niet apart aangeduid op de verbeelding, al gelden er voor de aanwezige groen- en watervoorzieningen wel aanvullende regels.

Wonen is uiteraard toegestaan, waarbij de regels kort samengevat zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Wonen is alleen toegestaan in een gebouw waar sprake is van een bestaande legale woonfunctie. Dat wil zeggen dat er een woning moet zijn ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan en die woning op dat moment ook als zodanig aanwezig mag zijn op basis van het tot dat moment geldende bestemmingsplan of een daarvoor verleende omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Staat een gebouw leeg ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, maar was het laatst bekende gebruik wonen en mocht dat ook op basis van het geldende bestemmingsplan of een omgevingsvergunning, dan wordt die situatie gezien de begripsomschrijving van het begrip 'bestaande legale situatie' ook gezien als een bestaande legale woonfunctie.
- Het aantal toegelaten woningen in een gebouw met gestapelde woningen c.q. wonen op de verdiepingen is beperkt tot maximaal één per bouwlaag (inclusief begane grond). Dat houdt in dat wanneer een gebouw een begane grondlaag en één verdieping heeft, in dat gebouw maximaal twee woningen toegestaan. Zijn er twee verdiepingen boven de begane grond, dan zijn in het gebouw drie woningen toegestaan, etc.
- Het kan voorkomen dat er in een gebouw al meer woningen aanwezig zijn, dan het aantal bouwlagen dat het gebouw telt. Dat is bijvoorbeeld het geval bij appartementencomplexen. Dan worden die woningen niet onder het overgangsrecht gebracht, maar alsnog gerespecteerd op basis van 21.1 Meer woningen per verdieping.
- Anders dan op basis van hetgeen hiervoor is beschreven mogelijk is, is het (per saldo) laten toenemen van het aantal woningen niet rechtstreeks mogelijk. Wel kan op dat punt een omgevingsvergunning worden gevraagd en worden verleend indien de aanvraag past binnen de op dat moment geldende programmatische kaders (o.a. woningbouwprogrammering) en het van toepassing zijnde afwegingskader (Artikel 25).

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden geldt dat op de verbeelding een bouwvlak is aangegeven en door middel van gevellijnen de gewenste oriëntatie van bebouwing is aangegeven. De bouwregels, die zijn

opgenomen in regels zijn in veel gevallen gerelateerd aan het bouwvlak en deze gevellijn.

Voor bepaalde bestaande functies kunnen afwijkende bouwregels gelden om een balans te kunnen bieden tussen de gebiedsgerichte bouwregels, die zijn afgestemd op de toegelaten functies, zonder daarbij legaal bestaande functies en de daarvoor in de geldende bestemmingsplannen opgenomen bouwregels weg te nemen dan wel onder het overgangsrecht te brengen. Dit komt tot uitdrukking in de laatste rij van de bouwregels in artikel 12.6.1.

Let op: na de tabellen volgen enkele aanvullende regels met betrekking tot het uiterlijk van bouwwerken (welstand), het voorzien in voldoende parkeergelegenheid en de wijze waarop moet worden omgegaan met hemelwater. Deze regels gelden in aanvulling op de bouwregels in de tabellen.

Daarnaast gelden er voor bepaalde bouwwerken en locaties aanvullende en/of afwijkende bouwregels in verband met bijvoorbeeld cultuurhistorische en archeologische waarden, de groenblauwe basestructuur, veiligheids- of vrijwaringszones. Deze bouwwerken en gebieden zijn aangegeven op de verbeelding en in artikel 6.7 genoemd, waarmee snel duidelijk is voor welke locaties deze regels gelden. Vanuit voornoemd artikel kan ook direct worden 'doorgeklikt' naar de betreffende aanvullende c.q. afwijkende bouwregels.

Link: Artikel 12 Woongebied

3.3 Hoofdstuk 4 Thematische regels

3.3.1 Cultuurhistorische en archeologischewaarden

Net als in reguliere bestemmingsplannen dient op grond van het Besluit ruimtelijke ordening en de Erfgoed wet in dit plan rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische (verwachtings)waarden in de bodem. Op basis van de gemeentelijk beleids- en advieskaart en het daaraan verbonden afwegingskader gelden daarom beperkingen voor bodemingrepen met een diepte van meer dan 40 centimeter beneden maaiveld, bij een overschrijding van de oppervlakte die is gekoppeld aan het betreffende gebied. Indien een dergelijke ingreep aan de orde is door bouwactiviteiten of werken/werkzaamheden anders dan bouwwerkzaamheden, dan is daarvoor in veel gevallen een vergunning nodig. In welke gevallen dat aan de orde is en welke uitzonderingen daarvoor gelden is uitgewerkt in Artikel 13.

Verder vragen ook een aantal andere gebieden, structuren en objecten binnen het plangebied om een specifieke regeling ter bescherming van de cultuurhistorische waarde daarvan. Deze waarden zijn in opdracht van de gemeente Venlo geïnventariseerd en hebben betrekking op de historische kern van Tegelen, historisch waardevolle groenstructuren en - objecten, historische infrastructuur en binnen het plangebied aanwezige Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en waardevolle bouwwerken en objecten. Deze afwijkende dan wel aanvullende regels zijn uitgewerkt in:

- 13.3 Historische kern
- 13.4 Historische infrastructuur
- 13.5 Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten
- 13.7 Historisch waardevolle groenobjecten en -structuren.

Deze regels kunnen afwijkingen of aanvullingen ten opzichte van de in hoofdstuk 2 opgenomen bouwregels inhouden, maar bijvoorbeeld ook beperkingen of vergunningplichten voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden of een vergunningplicht voor het slopen van bebouwing.

Link: Artikel 13 Cultuurhistorische en archeologische waarden

Aspecten die niet primair tot de gemeentelijk taak behoren en die elders reeds geborgd zijn, zijn bewust niet opgenomen, aangezien ook die regelingen aan veranderingen onderhevig zijn en daardoor verschillen kunnen optreden tussen regelingen. Voorbeelden daarvan zijn regels die gelden rondom waterstaatswerken en

waterlopen onder beheer van het Waterschap Limburg dan wel Rijkswaterstaat.

3.3.2 Groenblauwe basisstructuur

Uit de in september 2020 door de gemeenteraad vastgestelde Agenda Groen en Water volgt een groenblauwe basisstructuur, bestaande uit bestaande en behoudenswaardige groen- en waterstructuren. Die basisstructuur dient behouden te blijven. Dit doel is daarom benoemd in het plan, waarbij ook is voorzien in een vergunningplicht voor - kortgezegd - de aantasting daarvan. Afhankelijk van de gevolgen voor de structuur kan die vergunning wel of niet worden verleend. Daarbij kan door middel van voorschriften aan de vergunning worden geborgd dat herstel of compensatie plaatsvindt.

Link: Artikel 14 Groenblauwe basisstructuur

3.3.3 Waardevolle houtopstanden en bomen

Deze regeling is overgenomen uit de APV en heeft kortgezegd betrekking op de kapvergunning. Uit deze regeling volgt in welke gevallen een vergunning nodig is voor het kappen van een waardevolle boom of een waardevolle houtopstand. Deze bomen en houtopstanden zijn aangegeven op de verbeelding met de gebiedsaanduiding wetgevingzone - vergunningplicht kappen.

Link: Artikel 15 Waardevolle houtopstanden en bomen

3.3.4 Zones

Binnen het plangebied kunnen als gevolg van bepaalde activiteiten beperkingen gelden voor het gebruik van omliggende gronden. Deze zones zijn weergegeven op de verbeelding. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om zones ter waarborging van de fysieke veiligheid, het beschermen van het woon- en leefklimaat en vrijwaringszones langs wegen en ten behoeve van leidingen en waterkeringen. Het betreft:

- De geluidzone behorende bij de geluidzoneringsplichtige inrichting MGG (Artikel 16 Geluidzones)
- De binnen het plangebied gelegen riooltransportleiding (Artikel 17 Leidingen)
- De vrijwaringszones langs de Rijksweg A73 en van de waterkering langs de Maas (profiel vrije zone, binnenbeschermingszone en buitenbeschermingszone) (Artikel 18 Vrijwaringszones)
- De veiligheidszone (plaatsgebonden risico) van het lpg-tankstation Tegelseweg 106 (Artikel 19 Veiligheidszones)

3.3.5 Algemene regels voor bouwactiviteiten

In dit deel van de regels zijn enkele algemene regels opgenomen die gelden voor bouwactiviteiten binnen het gehele plangebied. Concreet betreft het de volgende regels:

- Het voorkomen van (ernstige) strijd met de redelijke eisen van welstand.
- Het verbod om te bouwen op verontreinigde grond en de verplichting tot het doen van bodemonderzoek.
- Een zogenoemde bestaande matenregeling. Hiermee wordt voorkomen dat bestaande legale bebouwing die afwijkt van de maatvoering die voortvloeit uit de bouwregels in hoofdstuk 2 van de planregels onder het overgangsrecht wordt gebracht. De regeling biedt ook mogelijkheden om na sloop nieuwe bebouwing van dezelfde afmetingen terug te bouwen, maar alléén wanneer de bebouwing ook weer op dezelfde plek terug wordt gebouwd.
- Hoewel ook het aantal toegelaten woningen onder voornoemde bestaande matenregeling zou kunnen worden gebracht, is daarvoor omwille van de leesbaarheid c.q. een goed begrip een aparte regel opgenomen voor het toegelaten aantal woningen. Dit is met name van belang bij gestapelde woningbouw waarbij meer dan één woning per bouwlaag aanwezig is. Aangezien het toegelaten aantal woningen ook gaat over toegelaten functies / gebruik, is een soortgelijke regel opgenomen in een artikel over algemene regels voor de functie wonen.

Link:

- Artikel 20 Algemene regels voor bouwactiviteiten

3.3.6 Algemene regels voor de functie wonen

De regels voor het toegelaten aantal woningen per bouwlaag en de regels over het aantal personen dat een woning kamergewijs mag bewonen, zoals opgenomen in Hoofdstuk 2 van de regels, kan in bepaalde gevallen afwijken van wat de bestaande legale situatie is ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan. Om te voorkomen dat die situaties onder het overgangsrecht worden gebracht, is artikel 21 opgenomen. Die situaties mogen op basis daarvan worden voortgezet.

Link:

- Artikel 21 Algemene regels voor de functie wonen

3.3.7 Regels voor overige activiteiten - Bruikbaarheid, veiligheid en aanzien van de weg

Regels uit gemeentelijke verordeningen die betrekking hebben op activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving, maar die niet direct zijn te relateren aan een specifiek gebied of een bepaalde functie zijn ook onder de thematische regels in hoofdstuk 3 gebracht. In deze paragraaf zijn de regels en vergunningstelsels gebundeld die betrekking hebben op de openbare weg.

Link: Artikel 22 Regels voor overige activiteiten - Bruikbaarheid, veiligheid en aanzien van de weg

3.3.8 Regels voor overige activiteiten - Standplaatsen

In dit deel van de regels zijn de regels gebundeld die betrekking hebben op standplaatsen in de openbare ruimte. Daarbij kan het gaan om standplaatsen gericht op verkoop vanuit bijvoorbeeld een viskraam, maar ook om standplaatsen voor informatieverbreiding, incidentele standplaatsen, venten en het marktterrein.

Link: Artikel 23 Regels voor overige activiteiten - Standplaatsen

3.3.9 Regels voor overige activiteiten - Evenementen

In dit deel van de regels is voorzien in regels voor evenementen. De locaties waar evenementen mogen plaatsvinden zijn aangeduid op de verbeelding (Kaart 'Sectorale aspecten en waarden'). Vervolgens zijn per locatie regels gesteld ten aanzien van het soort evenementen dat er mag plaatsvinden, het aantal evenementen per jaar, het maximum aantal bezoekers, de van toepassing zijnde geluidsnormen, etc. Voor de in Bijlage 4 bij de regels (Evenementen op evenementenlocaties) evenementen is geen vergunning nodig. Dient zich een evenement aan dat niet voldoet aan die regels, dan kan daar in beperkte mate van af worden geweken door middel van een omgevingsvergunning. Is het gewenst de randvoorwaarden (soort, aantal, max bezoekers, geluidsnormen) structureel aan te passen, dan is aanpassing van het plan noodzakelijk.

Link: Artikel 24 Regels voor overige activiteiten - Evenementen

3.4 Hoofdstuk 4 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn overige regels opgenomen, die voor het gehele plangebied gelden.

3.4.1 Beoordelingsregels

In dit artikel is voorzien in een tweetal algemene afwegingskaders, waarvan er één betrekking heeft op de overweging om met een omgevingsvergunning een functie toe te staan die niet rechtstreeks is toegestaan in een gebied en één op bouwactiviteiten in afwijking van de bouwregels voor het betreffende gebied. In de regels voor dergelijke afwijkingsbevoegdheid (omgevingsplanactiviteit) wordt - naast eventuele specifieke voorwaarden - verwezen naar deze afwegingskaders. De voornaamste voorwaarden die onderdeel zijn van deze afwegingskaders worden hierna nader toegelicht.

Gebiedsdoelen

Een belangrijk onderdeel van deze afwegingskaders is de voorwaarde dat de aangevraagde activiteit een bijdrage levert aan de gebiedsdoelen die voor het betreffende gebied zijn benoemd. In de aanvraag zal op dat punt een onderbouwing moeten worden gegeven en door de gebiedsdoelen in dit plan op te nemen wordt vooraf al meer inzicht geboden in de wijze waarop de aanvraag zal worden beoordeeld dan bij een gemiddeld regulier bestemmingsplan het geval is. Zo kan de aanvrager daar in het ontwerp of inrichting al rekening mee houden

Groen en Water

Uit de in september 2020 door de gemeenteraad vastgestelde Agenda Groen en Water volgt een groenblauwe basisstructuur bestaande uit bestaande en behoudenswaardige groen- en waterstructuren. Die basisstructuur dient behouden te blijven. Een aanvraag mag er daarom niet toe leiden dat onevenredig afbreuk wordt gedaan aan die basisstructuur.

Daarnaast worden in de kaarten behorende tot de Agenda Groen en Water ook kansen voor groen en water aangegeven. Daarbij kan het gaan om het aansluiten, herstellen of versterken van groenstructuren, maar bijvoorbeeld ook om het herstellen van oude beeklopen. Deze kansen zijn ingetekend op de verbeelding aan de hand van het kaartmateriaal van de Agenda Groen en Water. Daarmee is niet gezegd dat er elders geen kansen zijn om groen of waterstructuren op elkaar aan te sluiten, te herstellen of te versterken.

Dialogomgeving

Een belangrijke voorwaarde is ook dat uit de aanvraag blijkt dat de dialoog met de omgeving is aangegaan en wat daarvan de resultaten zijn en, indien aan de orde, op welke wijze met die resultaten in de aanvraag rekening is gehouden. Dit betreft een motiveringsplicht en omdat het voor de beoordeling van de aanvraag nodig is, tevens een indieningsvereiste. Uit de voorwaarde volgt niet dat de omgeving moet instemmen met het plan alvorens de vergunning kan worden verleend. Uit de betreffende voorwaarde volgt ook niet dat burgemeester en wethouders gehouden zijn de vergunning te verlenen indien de omgeving geen bezwaren heeft tegen het plan c.q. de aanvraag. Burgemeester en wethouders wegen de aangeleverde informatie mee in de afweging of de vergunning kan worden verleend.

Link: Artikel 25 Beoordelingsregels

3.4.2 Indieningsvereisten

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is slechts globaal onderzoek verricht, waaruit blijkt dat invulling van dit plan mogelijk is. Indien een invulling plaatsvindt die nog onvoldoende is onderzocht op project- of bouwplanniveau, zal bij de betreffende vergunningaanvraag inzicht moeten worden verschaft in de aanvaardbaarheid van dit project of bouwplan. Op basis van dit artikel kunnen op dat moment aanvullende onderzoeken worden gevraagd om een aanvraag goed te kunnen beoordelen.

Link: Artikel 26 Indieningsvereisten

3.4.3 Kostenverhaal

Dit artikel maakt het mogelijk het kostenverhaal in geval van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening door te schuiven naar het moment waarop een concrete ontwikkeling verwezenlijkt wordt c.q. daarvoor de benodigde vergunning aangevraagd wordt.

Link: Artikel 27 Kostenverhaal

3.4.4 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen bij het toestaan van een functie door middel van een omgevingsvergunning of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in Artikel 3, met het oog op de doelstellingen zoals genoemd in Hoofdstuk 2 maatwerkvoorschriften stellen en zodoende zorgen voor extra waarborgen ten aanzien van onder andere de verkeersveiligheid, sociale veiligheid, fysieke veiligheid, de stedenbouwkundige kwaliteit, beeldkwaliteit van bebouwing, cultuurhistorische en bouwhistorische waarden en/of het woon- en leefklimaat. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt hieraan invulling gegeven door het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder d Wet ruimtelijke ordening, dan wel door voorwaarden te verbinden aan de omgevingsvergunning.

Link: Artikel 28 Maatwerkvoorschriften

3.4.5 Algemene afwijkingsbevoegdheid detailhandel

Dit artikel is opgenomen op basis van het gemeentelijk detailhandelsbeleid en biedt ruimte om maatwerk te bieden in specifieke gevallen.

3.5 Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels

3.5.1 Overangsrecht

Opgenomen is het voor bestemmingsplannen in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven overangsrecht.

3.5.2 Slotregel

Deze regel bevat de citeertitel van het plan.

Hoofdstuk 4 Verantwoording

4.1 Inleiding

In dit bestemmingsplan wordt het planologisch kader voor een groot deel van de kern Tegelen geregeld. Dit is bestaand stedelijk gebied, bestaande uit het woon- en centrumgebied en omliggende gebieden. Het bestemmingsplan is in zoverre conserverend van karakter dat een regeling wordt gegeven voor het bestaande, al ingevulde stedelijke gebied. Deze regeling wordt wel, overeenkomstig het gedachtegoed van de Omgevingswet, flexibel ingestoken. Dat betekent dat, mits passend binnen de doelstellingen voor het betreffende deelgebied, meer of minder ruime mogelijkheden worden geboden voor functieverandering en dat er alleen beperkingen worden gesteld aan verbouw en nieuwbouw als dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt en gelet op de doelstellingen voor het gebied gewenst of noodzakelijk is. In dat kader zijn ook de beschrijvingen van de ruimtelijke karakteristieken van de te onderscheiden gebieden van belang.

Dit bestemmingsplan biedt daarmee ruimere mogelijkheden dan een traditioneel bestemmingsplan, die ook binnen de planperiode van twintig jaar waarschijnlijk niet allemaal zullen worden benut. Het is dan ook niet doelmatig op voorhand de uitvoerbaarheid van al deze mogelijkheden aan te tonen en de 'worst case-variant' voor wat betreft alle milieuaspecten volledig door te rekenen voor de planperiode van twintig jaar. De uitstraling en milieugevolgen van nieuwe functies of nieuwe bebouwing ten opzichte van de huidige feitelijke en planologische situatie zullen overigens sowieso beperkt zijn, omdat de functies en bebouwing altijd (moeten) passen binnen de doelstellingen voor het gebied. Gelet op de aard en omvang van de geboden mogelijkheden en de daarvoor in de regels opgenomen voorwaarden en criteria, is in ieder geval geen sprake van mogelijkheden waarvan op voorhand al moet worden aangenomen dat deze onuitvoerbaar zijn. Daarbij is van belang dat sprake is van een bestaand gebied en dat de mogelijkheden voor functieverandering en de bouwmogelijkheden aansluiten bij hetgeen reeds mogelijk is. Waar nodig zijn in het plan bovendien waarborgen opgenomen voor een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

4.2 Het plangebied

4.2.1 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen in stadsdeel Tegelen en wordt - vanuit het noorden met de windstreken mee - globaal begrensd door de Rijksweg A73, de spoorlijn Venlo-Roermond, de Parallelweg, Industriestraat/Kruisstraat, Roermondseweg, Maasveldstraat, Erkenkamp, Kloosterstraat, Valeriaan en de uiterwaarden van de rivier de Maas. Delen die geen onderdeel uitmaken van het bestaande stedelijk gebied zijn daarbij buiten het plangebied gelaten. Binnen het plangebied worden een tweetal gebieden niet meegenomen omdat daarvoor een separate bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen. Het betreft de locatie Martinushof aan de Raadhuislaan en Vossen-Breuer (voormalig A&P - Lücker) aan de Roermondseweg.



Globale aanduiding begrenzing en ligging plangebied

4.2.2 Historie

Navolgende tekst, die is ontleend aan de Welstandsnota gemeente Venlo 2013, beschrijft de ontwikkeling van de kern Tegelen. Vervolgens wordt kort ingegaan op de verschillende gebieden die binnen de kern zijn te onderscheiden, zoals dat onderscheid ook wordt gemaakt in diezelfde welstandnota.

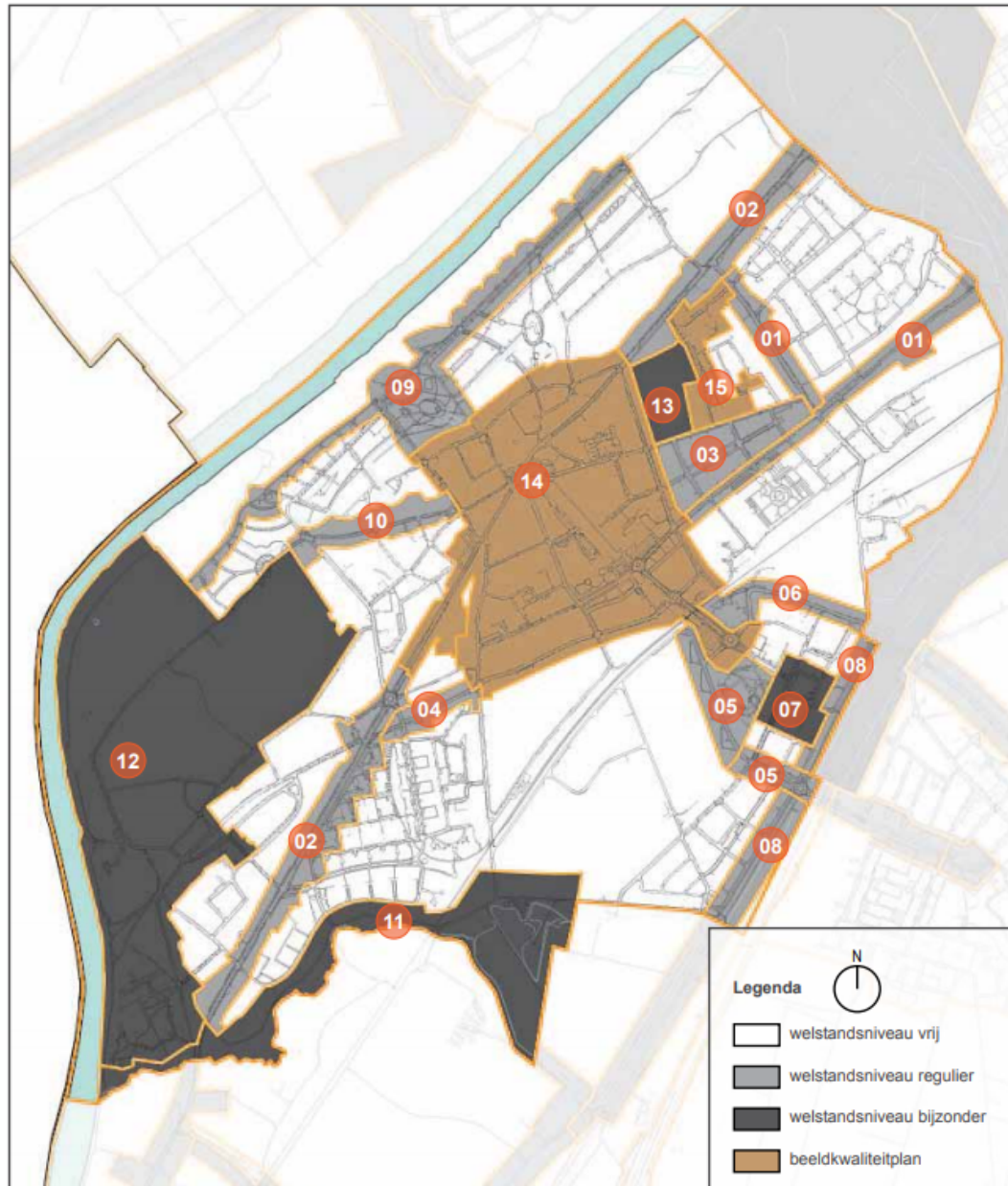
Na de bloeiende dakpanproductie van de Romeinen ontwikkelde Tegelen zich vanaf de achttiende eeuw tot een keramisch centrum van betekenis. Kleinschalige werkplaatsen groeiden al snel uit tot forse fabrieken met rokende schoorstenen. Ondernemers en arbeiders van heinde en verre streken in Tegelen neer, waardoor de bevolking in korte tijd flink toenam. De bebouwing en het landschap laten dat vandaag de dag nog zien. Het dorp groeide uit in de richting van de kleifabrieken op het hoogterras. In het uitbreidingsgebied werden tal van nieuwe voorzieningen gebouwd, waaronder een compleet nieuwe parochiewijk aan de oost-zijde van de spoorlijn. De oude, van oorsprong middeleeuwse dorpskern met zijn typische stratenpatroon, de droge bedding van de Engerbeek en de Oude Markt, bleef daardoor redelijk gaaf bewaard.

Tegelen kent opvallend veel fabrieksgebouwen, waarvan een enkel exemplaar nog stamt uit de negentiende eeuw. Ook staan er nog enkele hoge fabrieksschoorstenen. Bijzondere woonhuizen en villa's uit de periode rond 1900 laten zien wat in het verleden ter plaatse werd gepresteerd: ze zijn versierd met allerlei keramische details en bijzondere bouwmaterialen die in de plaatselijke fabrieken met zorg werden gemaakt.

Al in de jaren dertig van de twintigste eeuw werd Tegelen planmatig ontwikkeld in oostelijke richting. De uitplaatsing van het raadhuis vanuit de oude dorpskern richting de spoorlijn en de bouw van Heilig Hartparochie was hiertoe de eerste aanzet. De Kerkstraat vormde de verbinding tussen het oude en het nieuwe centrum. Hier ontstond in de jaren zeventig een nieuw winkelcentrum, dat in de jaren tachtig en negentig verder werd uitgebreid. In de jaren zestig werd tevens begonnen met de bouw van de wijk Op de Heide, boven op het hoogterras. In de jaren zeventig en tachtig kreeg deze wijk vorm. Hart van de wijk vormt de omgeving Glazenapplein. De uitbreiding van Tegelen in noordelijke richting vond eveneens hoofdzakelijk in de jaren tachtig plaats. In de jaren negentig en in het eerste decennium van deze eeuw kwam de wijk Maasveld tot stand, de laatste grootschalige uitbreidingswijk van Tegelen.

4.2.3 Gebiedsindelingwelstandsnota

In de welstandsnota wordt een aantal verschillende gebieden onderscheiden, waarvan de gebiedskarakteristieken zijn beschreven. Voor de verdere beeldvorming wordt daarom verwezen naar de welstandsnota. Waar in het plan, bijvoorbeeld in afwegingskaders, wordt gerefereerd aan beeldkwaliteit, straatbeeld, ruimtelijke structuur, etc, kunnen deze beschrijvingen daar een beeld van scheppen.



Kaart gebiedsindeling in Welstandsnota gemeente Venlo 2013

Aanduiding op de kaart	Gebied
01	Geldersebaan-Kerkhoflaan / Broeklaan
02	Venloseweg / Tegelen-Noord

03	Sint Joseph-Kerkhoflaan
04	Kruisstraat
05	De Doolhof / Calvariestraat / Glazenapstraat (buiten plangebied)
06	Kaldenkerkerweg (buiten plangebied)
07	Nachtegaal (buiten plangebied)
08	Steilrandweg (buiten plangebied)
09	Maasveld
10	Koningstraat
11	Holtmühle en Aalsbeek
12	Kloosterdorp Steyl (buiten plangebied)
13	Oude Munt
14	Centrum Tegelen
15	Nieuwe Munt

4.3 Toetsing aan beleid

Hetgeen dit bestemmingsplan regelt, past binnen het relevante gemeentelijke en provinciale beleid en het Rijksbeleid. Daarbij is van belang dat de bestaande situatie wordt voorzien van een flexibele regeling. Van grootschalige nieuwe ontwikkelingen is geen sprake. De geboden flexibiliteit past binnen de beleidsmatige kaders.

4.4 Omgevingsaspecten

4.4.1 Inleiding

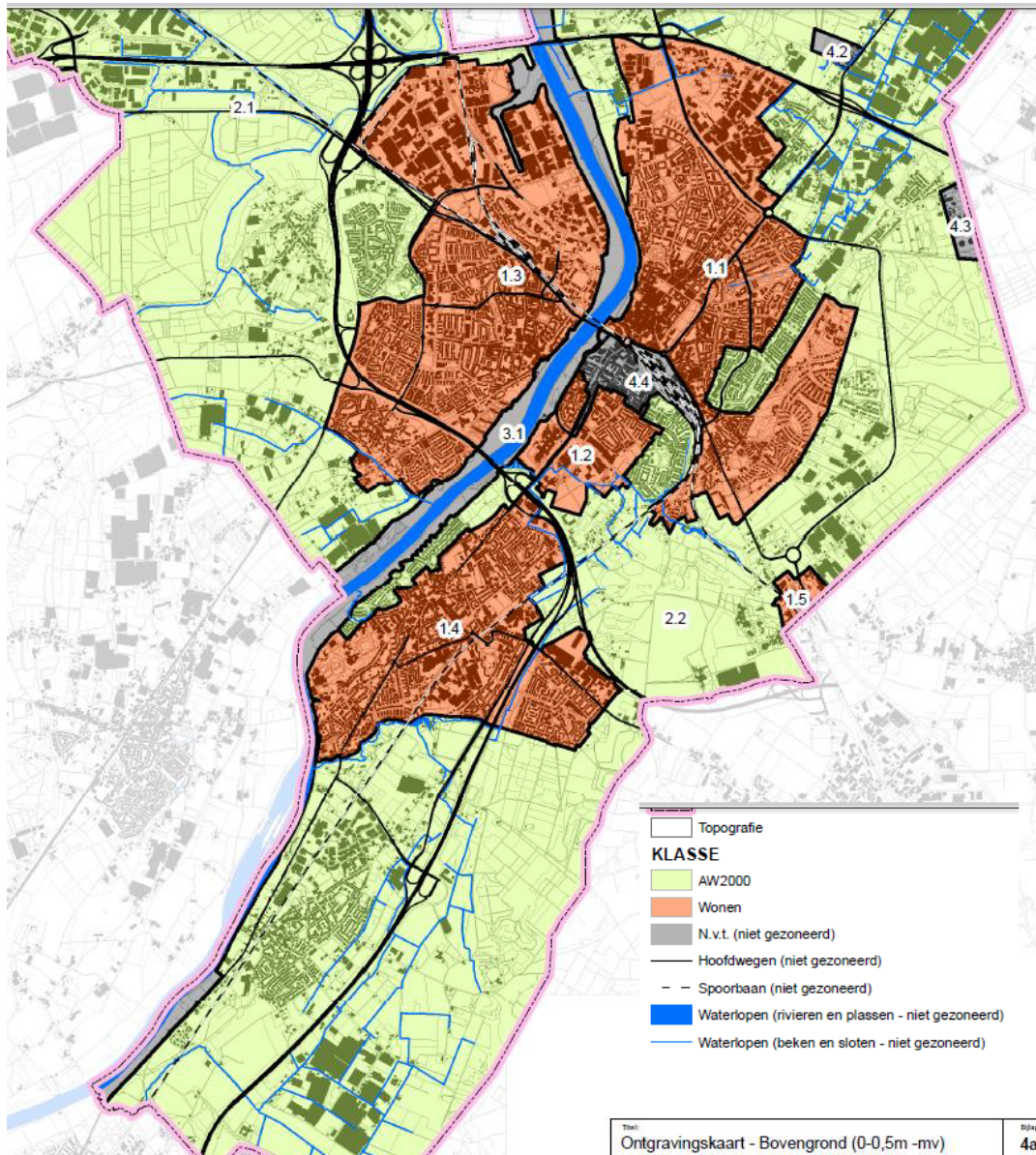
Er is sprake van een bestaand gebied dat wordt voorzien van een passende, flexibele regeling die (ontwikkelings)mogelijkheden biedt, echter binnen duidelijke kaders en randvoorwaarden en die aansluiten bij de kern Tegelen en de per gebied geformuleerde gebiedsdoelen. De ontwikkelmogelijkheden sluiten voor wat betreft de uitstraling naar de omgeving toe aan bij hetgeen in het plangebied al is toegestaan.

4.4.2 Milieu en hinder

Voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan is de milieukwaliteit binnen het plangebied inzichtelijk gemaakt voor de thema's bodem, externe veiligheid, geluid en luchtkwaliteit, in de vorm van een zogenoemde nulsituatie.

Bodem

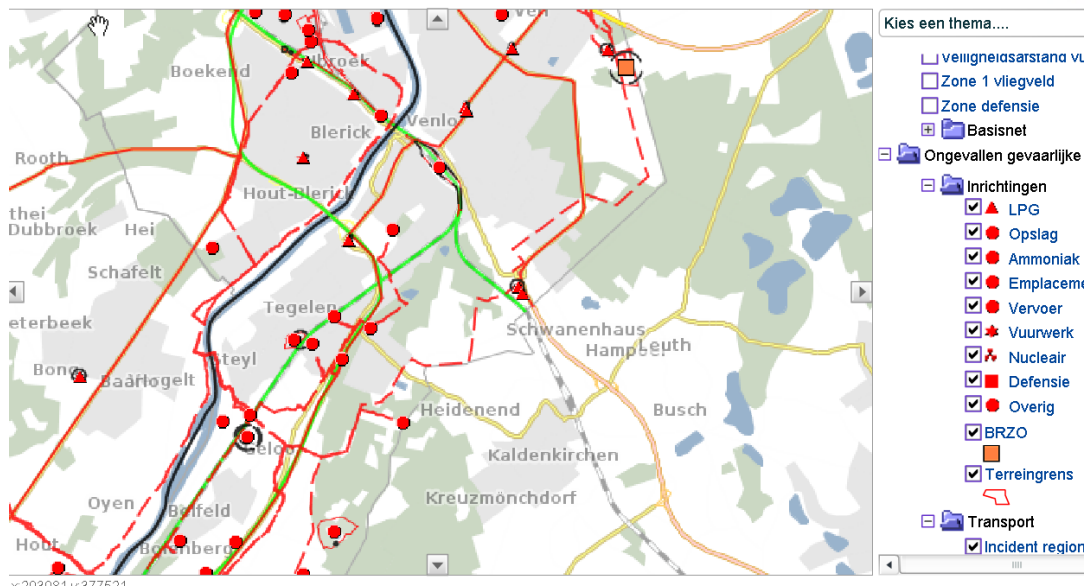
Voor bodem geldt dat aan de geldende normstelling wordt voldaan. Voldoen betekent dat de bodem geschikt is voor de toegewezen functies. Dit wil niet zeggen dat de bodem in de strikte zin van het woord 'schoon' is maar wel dat de gezondheidsrisico's en milieu- en ecologische risico's dermate klein zijn dat (ruimschoots) aan de geldende normen voor de de functie van het gebied (hoofdzakelijk wonen) wordt voldaan. Wel zijn er nog enkele punten, zogenaamde hotspots, die verontreinigd zijn. Het gaat bijvoorbeeld om voormalige stortplaatsen. Er is hier sprake van beheersbaar risico, zonder aanwezigheid van urgentie.



Uitsnede bodemkaart

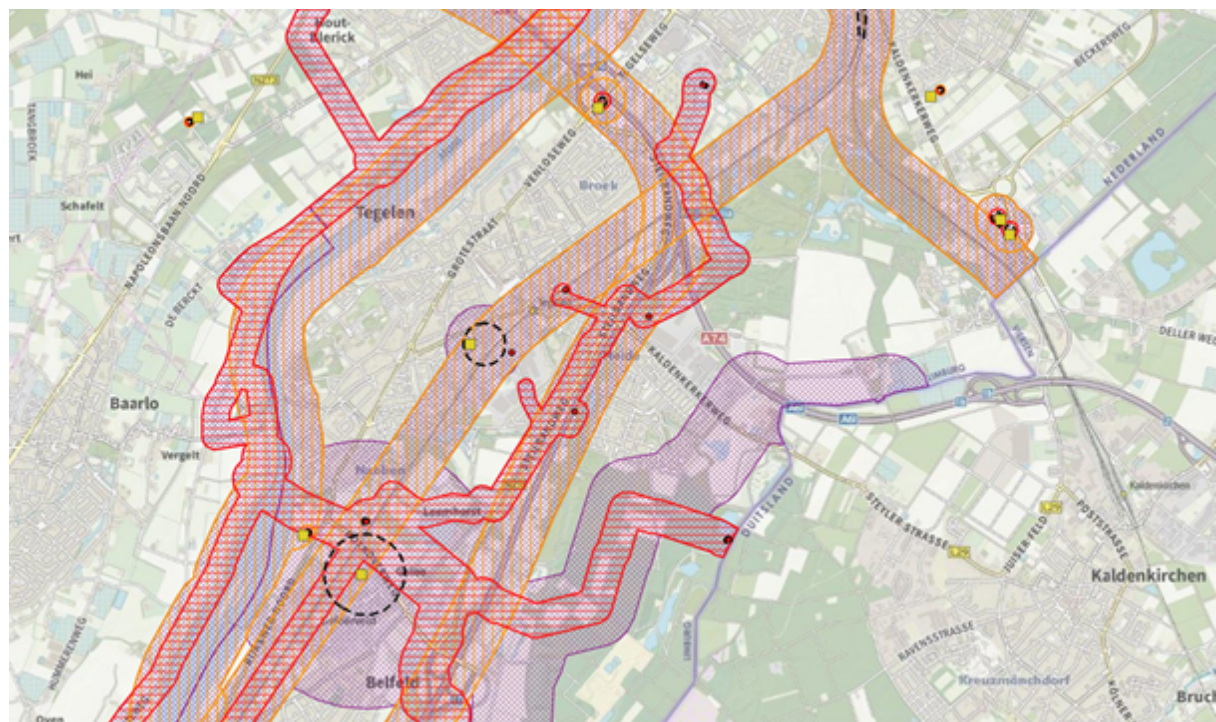
Fysieke veiligheid

Ook voor het thema externe veiligheid wordt voldaan aan de geldende normen zoals die voortvloeien uit de relevante wet- en regelgeving. Deze wet- en regelgeving heeft betrekking op zogenoemde transportassen (goederenvervoer spoor en weg), binnen bedrijven (opslag gevaarlijke stoffen) en buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De risico's die transport, opslag en buisleidingen met zich meebrengen zijn in kaart gebracht. Dat aan de normen wordt voldaan wil overigens niet zeggen dat er geen risico's bestaan, maar wel dat die risico's beperkt blijven tot een maatschappelijk acceptabel niveau. Het optreden van een ongeval kan leiden tot ontwrichtende situaties leiden met een substantieel aantal slachtoffers. De risico's zijn inzichtelijk via de risicokaart (zie uitsnede).



Uitsnede risicokaart

Onder de omgevingswet gaat de systematiek van de wet- en regelgeving, met name voor wat betreft het groepsrisico. In plaats van één invloedsgedebied rond een risicobron worden dan afzonderlijke brandaandachtsgebieden, explosieaandachtsgebieden en gifwolkaandachtsgebieden onderscheiden. Aangezien de Omgevingswet ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan nog niet in werking is getreden, kan daarop nog niet worden voorgesorteerd. Hierna is voor de beeldvorming wel een afbeelding opgenomen van de relevante aandachtsgebieden binnen en rond het plangebied.

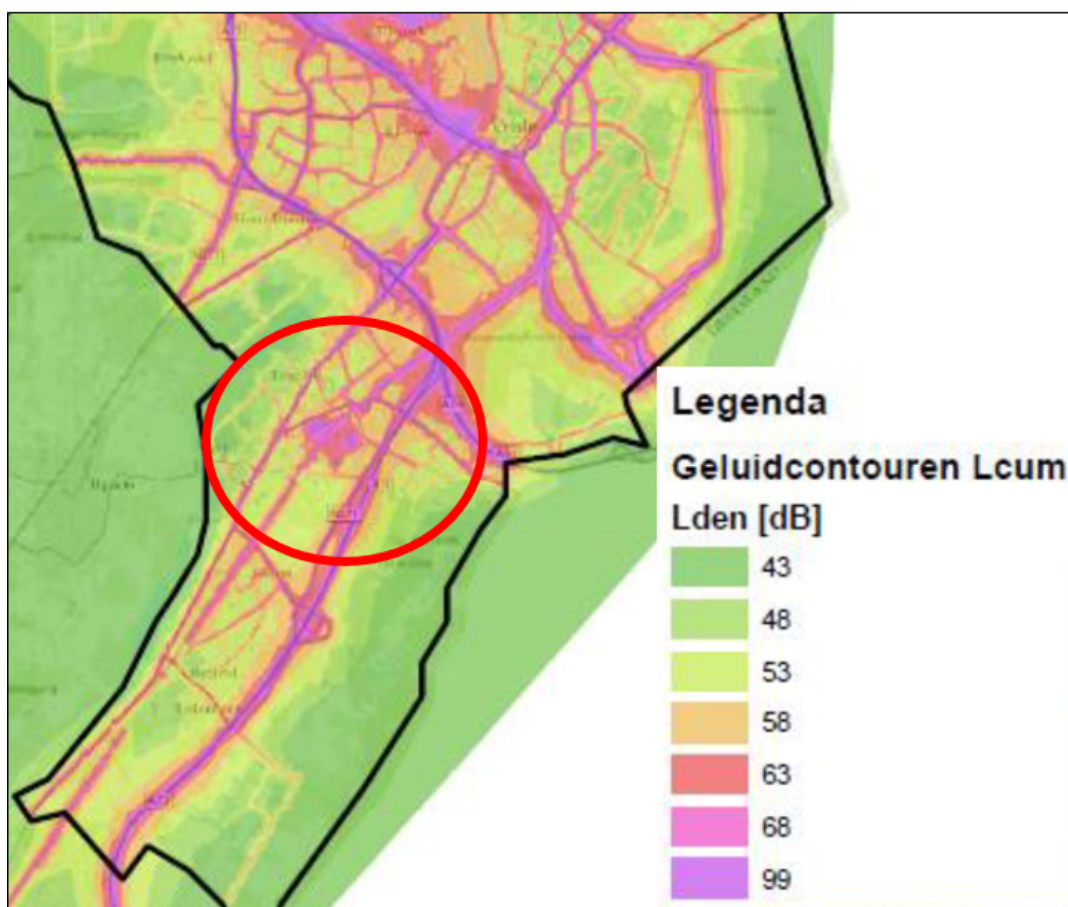


Aandachtsgebieden fysieke veiligheid

Geluid

Het woon- en leefklimaat wordt beïnvloed door drie verschillende geluidbronnen, namelijk wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. Binnen de gemeente Venlo wordt grotendeels aan de normen voldaan. Daar waar niet aan de normen wordt voldaan, worden maatregelen getroffen. Dit worden saneringssituaties genoemd. In dergelijke gevallen wordt in de vorm van een langlopend 'project' woningen geïsoleerd. Daarbij worden vaak enkele honderden woningen geïsoleerd tegen wegverkeerslawaai en spoorweglawaai, waardoor weer aan de normen kan worden voldaan. Ook voor geluid geldt dat het voldoen aan de normen in de gemeente niet betekent dat ook sprake is van een wenselijke situatie en een goed woon- en leefklimaat. Geluidhinder wordt nog steeds op vele plekken beleefd. Dit komt ook omdat geluidhinder niet direct onder een norm te vatten is (denk aan burenlawaai) of omdat norm niet of onvoldoende is gerelateerd aan het begrip hinder.

Voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai is de gecumuleerde geluidbelasting in beeld gebracht en weergegeven in navolgende afbeelding.



Gecumuleerde geluidsbelasting

Trillingen

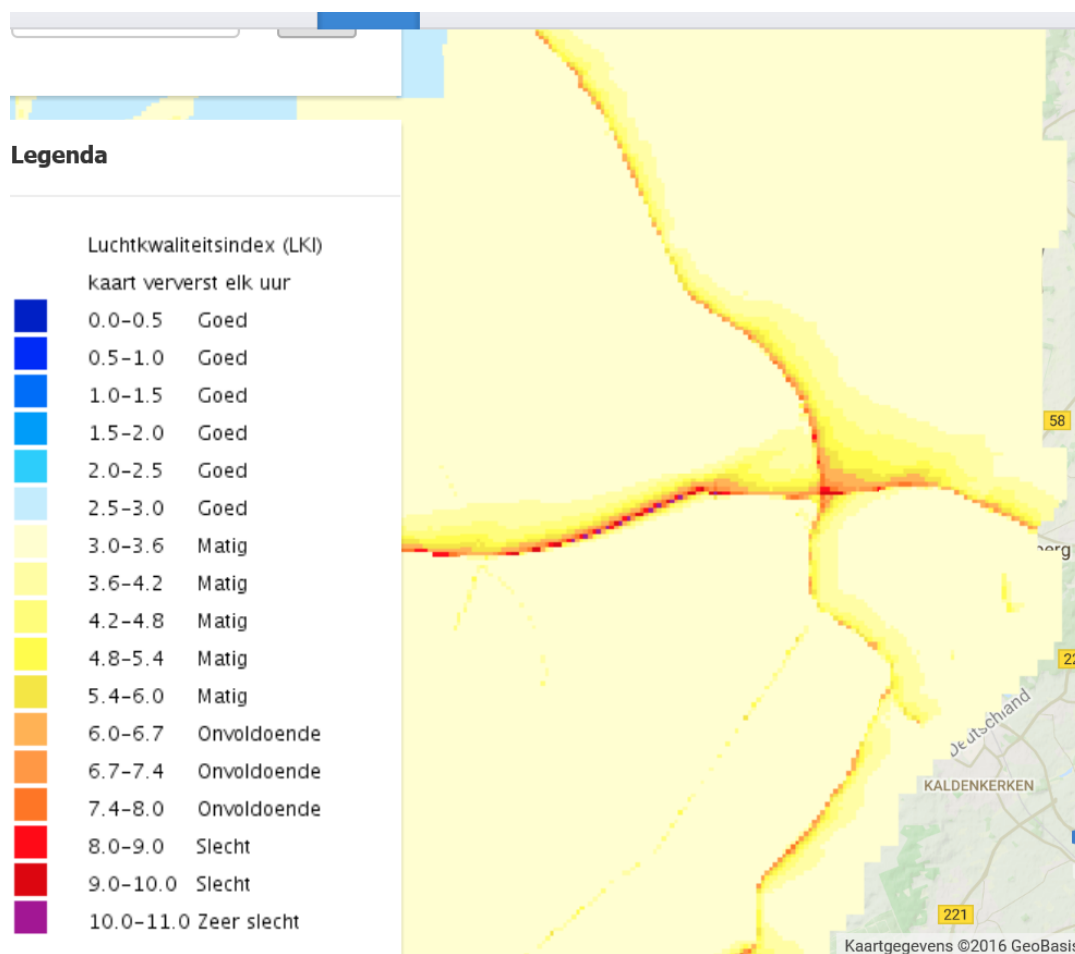
Het plangebied grenst aan de spoorlijn Roermond-Nijmegen, de zogenoemde Maaslijn. Langs spoorlijnen dient rekening te worden gehouden met trillingen als gevolg van het gebruik van de spoorlijn. Van wettelijke normen is (nog) geen sprake, maar vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel wenselijk bij nieuwe ontwikkelingen rekening te houden met het voorkomen van onaanvaardbare trillinghinder. Daarvoor kan gebruik worden gemaakt van de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen, die is opgesteld in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (mei 2019). Overigens worden met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wel instructieregels ten aanzien van trillinghinder van kracht. Bij toekomstige

ontwikkelingen na 1 januari 2022 zal daarom worden getoetst aan de betreffende instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Tot die tijd kan bij voorgenomen bouwactiviteiten in afwijking van dit bestemmingsplan op basis van artikel 26.1 van de planregels om een onderzoek ten aanzien van trillingen worden gevraagd.

Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit in de gemeente Venlo voldoet aan de geldende normen. Tot enkele jaren geleden was dat niet het geval maar Europese, landelijke en plaatselijke maatregelen hebben tot een betere situatie geleid. Zo zijn auto's en vrachtauto's in de loop der jaren veel schoner geworden. Dit geldt voornamelijk voor fijnstof. Voor stikstofdioxide geldt dat de uitstoot grosso modo gelijk is gebleven. Voor de luchtkwaliteit geldt dat in tegenstelling tot de voorgaande aspecten de kwaliteit deels wordt bepaald door bronnen buiten de gemeente. Voornamelijk voor fijnstof geldt dat tot op mondiaal niveau.

Dat aan de normen wordt voldaan wil niet zeggen dat een situatie bestaat waarbij sprake is van schone lucht. Zo is de NO₂-concentratie nog aanzienlijk, bestaat twijfel over normeringen rond fijnstof en gelden er geen strikte norm voor onder meer roet en ozon, terwijl die wel in hoge mate de gezondheid van mensen beïnvloeden. Luchtkwaliteit wordt continue gemonitord. Ter illustratie een afbeelding van een luchtkwaliteitsindex (incl. roet en ozon) op 17 okt. 2016 om 19.00 uur, waaruit blijkt dat de luchtkwaliteit matig, maar voldoende is.



Uitsnede luchtkwaliteitsindex

Kwalitatieve beschrijving

Tegelen kent relatief zware bedrijvigheid in de woonomgeving zoals MGG Giessen. Aan de noord- en oostzijde wordt Tegelen geflankeerd door de A73 en de Provinciale weg. Tegelen heeft een relatief groot winkelcentrum, enige horeca en enkele drukke gemeentelijke ontsluitingswegen zoals de Venloseweg/Roermondseweg, de Kaldenkerkerweg en de Industriestraat. Tegelen wordt voornamelijk op de thema's geluid en lucht belast en in mindere mate op externe veiligheid. Voor het westelijk deel van Tegelen wordt aanmerkelijk minder belast. Hier zijn weinig of geen winkels, bedrijvigheid en ook belangrijke drukke wegen en spoorlijnen ontbreken.

Dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplan biedt een passende regeling met weliswaar in meer of mindere mate ruimte voor uitwisseling van functies binnen de in het plan te onderscheiden gebieden, maar de toegelaten functies zijn functies die passend zijn binnen het betreffende gebied. Bestaande rechten van bedrijven worden gerespecteerd. In het plan zijn verder mogelijkheden opgenomen om onderzoeksrapporten te verlangen bij vergunningaanvragen en er is een bevoegdheid opgenomen om maatwerkvoorschriften op te leggen.

Ten behoeve van dit plan is ook bezien in hoeverre milieueffectrapportage nodig c.q. noodzakelijk is. De resultaten daarvan zijn beschreven in Bijlage 2 bij deze toelichting. Gezien de conclusies van die notitie is afgezien van het opstellen van een milieueffectrapport.

4.4.3 Cultuurhistorie en archeologie

In de in september 2017 door de raad van de gemeente Venlo vastgestelde Erfgoednota 'Venlo maakt van erfgoed erfgoed' is het volgende opgenomen:

- We zien het als opgave om de ruimtelijke kwaliteit van de woon- en leefomgeving te verhogen door behoud en benutting van bovengronds en ondergronds (archeologisch) erfgoed. Om dit te borgen zorgen we ervoor dat het boven- en ondergrondse erfgoed in de toekomstige omgevingsvisie en het omgevingsplan een volwaardige plek krijgt.
- Voor diverse onderwerpen van de fysieke leefomgeving zijn in of krachtens de Omgevingswet voorzien in instructieregels, zo ook voor cultureel erfgoed, dat is aan te merken als een kwetsbaar belang. Bij het opstellen van een omgevingsplan 'rekening worden gehouden met cultureel erfgoed'. Het doel is om in een vroeg stadium inzicht te verschaffen in het aanwezige cultureel erfgoed en dit voldoende te beschermen. Het belang moet, naast andere belangen, uitdrukkelijk worden meegewogen bij het vaststellen van omgevingsplannen, net zoals dat geldt voor bestemmingsplannen (met verbrede reikwijdte).
- Met de cultuurhistorische inventarisatiekaart en de archeologische verwachtings- en advieskaart is het bekende cultureel erfgoed van Venlo in beeld gebracht. De uitkomsten worden vertaald in het omgevingsplan.

In dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt op dit laatste punt voorgesorteerd door daarin al op te nemen en te beschermen:

- Archeologische (verwachtings-)waarden
- Historische kern en historische infrastructuur
- Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten
- Waardevolle gebouwen en objecten
- Historisch waardevolle groenobjecten en -structuren

Hieraan liggen de volgende onderzoeken en inventarisaties ten grondslag:

- Venlo's Verleden op de terrassen van de Maas: Cultuurhistorische Inventarisatiekaart gemeente Venlo (RAAP-rapport 2926), november 2015.

- Archeologische verwachtings- en beleidskaart gemeente Venlo (RAAP-adviesdocument 529), februari 2015.
- Een dorpsse enclave in Tegelen. Cultuurhistorische verkenning (Monumentenhuys Limburg 336), augustus 2001.
- Architectuur en Stedenbouw 1940-1970 gemeente Venlo (Stoa), augustus 2005.
- Gemeente Venlo: waardestellende quickscan kerkgebouwen (Van Meijel Adviseurs in Cultuurhistorie), januari 2014
- Monumenten Inventarisatie Project, gebiedsbeschrijving Maasvallei, onderdeel: gemeente Tegelen (provincie Limburg), maart 1990.
- Inventarisatie Fabrieksschoorstenen in Nederland (STIF), 2017.
- Stenen en pannen. Inventarisatie van de grofkeramische industrie in Limburg (Industrieel Erfgoed Limburg), 2017.
- Algemene begraafplaatsen gemeente Venlo. Cultuurhistorische inventarisatie en waardering (Monumentenhuys Limburg 606), maart 2005.
- Agenda Groen & Water gemeente Venlo: bestaande groenblauwe basisstructuur, september 2020.

4.4.4 Water

De binnen het plangebied aanwezige wateren die onderdeel uitmaken van de groenblauwe basisstructuur zijn op de verbeelding aangegeven als Waarde - Water. Hoewel binnen gebieden uitwisselbaarheid van functies uitgangspunt is, geldt voor deze wateren, net als voor het groen binnen deze basisstructuur, dat het water op die locatie behouden dient te blijven.

Daarnaast is op basis van het geldende beleid het afkoppelen van hemelwater het uitgangspunt. Daartoe wordt de *Afkoppelbeslisboom Gemeente Venlo* gehanteerd. Dat daarin ook wordt voorzien bij bouwactiviteiten is geborgd in regels van de afzonderlijke gebieden.

Voor wat betreft de gedeeltelijk binnen het plangebied gelegen waterkering langs Maas geldt dat conform de legger van het Waterschap Limburg en in overleg met dat waterschap het profiel van de vrije ruimte, de binnenbeschermingszone en de buitenbeschermingszone samen als vrijwaringszone - waterkering op de verbeelding zijn opgenomen. Omdat voor deze zones al beperkingen gelden op grond van de Keur van het waterschap en bescherming van een waterkering primair ook via dat instrument dient plaats te vinden, worden in dit plan geen extra beperkingen of vergunningplichten opgenomen voor dat gebied. Wel worden die zones dus op de verbeelding aangegeven en wordt men via een daaraan verbonden regel gewezen op de beperkingen die in dat gebied (kunnen) gelden voor activiteiten, met een verwijzing naar de vergunningchecker van het waterschap.

4.4.5 Behoeft: programmatische ruimte

In de basis is dit bestemmingsplan nog steeds beheersmatig, in die zin dat een passende regeling wordt getroffen voor bestaand stedelijk gebied, zonder dat daarbij grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt zonder afweging, gevolgd door het verlenen van een omgevingsvergunning. In de afwegingskaders voor nieuwe ontwikkelingen is een toets aan de relevante programmatische kaders als voorwaarde opgenomen. Bovendien kan op zo'n moment een onderzoeksrapportage worden gevraagd, waaruit blijkt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte (zie artikel 26.1 Onderzoeksplicht bij omgevingsvergunning).

4.4.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied heeft betrekking op bestaand stedelijk gebied binnen de Kern Tegelen. De ontsluiting is in de huidige situatie goed en kent geen echte knelpunten. Hetzelfde geldt voor parkeren. De hoofdontsluitingswegen zijn vastgelegd in het plan en bij functiewijzigingen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, of bij het bouwen (nieuwbouw of uitbreiding) van bouwwerken dient (in beginsel) op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

4.4.7 Economische uitvoerbaarheid

Zoals hiervoor reeds aangegeven is dit bestemmingsplan in de basis nog steeds beheersmatig, in die zin dat een passende regeling wordt getroffen voor bestaand stedelijk gebied, zonder dat daarbij grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt zonder afweging, gevolgd door het verlenen van een omgevingsvergunning. Op het moment dat met omgevingsvergunning een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt die is aan te merken als bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening, dan kan op dat moment ook een anterieure exploitatieovereenkomst worden gesloten, of een exploitatieplan worden vastgesteld (zie artikel Artikel 27 Kostenverhaal).

4.4.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan biedt passende ontwikkelingsmogelijkheden voor het bestaand stedelijk gebied van Tegelen voor zover gelegen binnen het plangebied, waarbij de ontwikkelingsperspectieven zijn afgestemd op de huidige, vastgestelde beleidskaders, afgestemd op de aard van de in het plan te onderscheiden gebieden. Hoewel het plan afwijkt van de aard en opzet van de geldende bestemmingsplan, heeft het plan ten opzichte van het geldende beleid een uitvoerend karakter. Gedurende de voorbereidings- en vaststellingsprocedure worden voldoende mogelijkheden geboden om te reageren op het plan.

4.4.9 Duurzaamheid en gezondheid

Ook duurzaamheids- en gezondheidsaspecten spelen in rol in het plan. Dit komt tot uitdrukking in de gebiedsdoelen. In alle gebieden die in het plan worden onderscheiden wordt ruimte geboden voor bij de overige gebiedsdoelen voor het betreffende gebied passende voorzieningen voor duurzame energieopwekking. Ook is voor alle gebieden benoemd dat een aantrekkelijke, functionele en klimaatbestendige openbare verblijfsruimte, met onder meer ruimte voor sport, maatregelen ter voorkoming van hittestress en maatregelen ter voorkoming van wateroverlast wordt nagestreefd.

4.5 Participatie en procedure

Voorontwerpbestemmingsplan

Een voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft met ingang van 23 april 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Op dat moment is ook inspraak verleend. Van de ingekomen inspraakreacties is een verslag gemaakt, in datzelfde verslag is ook ingegaan op de adviezen en reacties die zijn ingekomen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening. In dat kader zijn reacties ontvangen van onder meer de Provincie Limburg, Rijkswaterstaat, het Waterschap Limburg en de Veiligheidsregio Limburg-Noord. Deze reacties zijn samengevat en van commentaar voorzien in een eindverslag inspraak en vooroverleg, dat als Bijlage 3 bij deze toelichting is gevoegd.

Naast 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 en 25 september 2019. 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 en 26 augustus 2020. 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.

In het kader van de inspraakprocedure hebben de wijkraad, taskforce centrum Tegelen, BIZ en de centrummanager overigens geen inspraakreacties ingediend tegen het plan.

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. Dit 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 al tot stand is gekomen met een participatief proces. Denk daarbij o.a. aan de Ruimtelijke Structuurvisie, de gemeentelijke detailhandelsvisie en het uitvoeringsplan detailhandel Tegelen, de gemeentelijke woonvisie, het woningbouwprogramma en het uitvoeringskader woningbouw, de erfgoednota en Agenda Groen en Water.

Ontwerpbestemmingsplan

Een ontwerp van dit bestemmingsplan heeft met ingang van 17 juni 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De ten aanzien van het plan ingediende zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in een nota van zienswijzen, waarin ook de ambtshalve wijzigingen zijn beschreven. Nota maakt als bijlage onderdeel uit van het raadsbesluit.

